# Les friches économiques haut-rhinoises :

## Recensement et évolution, processus de reconversion

D
AGENCE D'URBANISME
DE LA
REGION MULHOUSIENNE
ARC-40

Stage effectué par Chloé MARION
du 8 janvier au 30 mars 2001 à l'A.D.A.U.H.R.

Maîtrise d'aménagement
ULP Strasbourg

Maîtres de stage : - M. Wunsch (Directeur d'études, Service Etudes Territoriales)
- M. Berget (Directeur d'études, Service Etudes Territoriales)

Correspondant universitaire : - M. Woehl (Maître de conférences)

# Sommaire


Remerciements ..... 1
Sommaire ..... 2
Introduction ..... 3
Présentation de l'organisme ..... 4
Objet du stage ..... 6
I. L'inventaire ..... 7
A. Les objectifs ..... 7
1. La définition des friches de l'INSEE ..... 7
2. Définition retenue pour l'étude ..... 8
3. Critères retenus ..... 9
4. Tableau récapitulatif des critères retenus : ..... 13
B. Méthode d'investigation et de mise en œuvre de l'outil de gestion ..... 15
1. La phase de recensement des données ..... 15
2. La phase de traitement de l'information ..... 15
C. Liste des friches recensées ..... 19
D. Analyse des résultats ..... 22
1. Contexte général ..... 24
2. Des localisations presque exclusivement urbaines ..... 25
3. Des origines essentiellement industrielles ..... 26
4. Des terrains non bâtis peu nombreux mais de grandes surfaces ..... 28
5. Une prédominance de friches privées ..... 29
6. Des problèmes liés aux degrés d'utilisation ..... 31
II. Les processus de reconversion ..... 33
A. Objectifs ..... 33
1. Le mode d'emploi opérationnel ..... 33
2. Des opérations de réhabilitation d'ores et déjà en cours ..... 33
B. Eléments d'orientation pour la réutilisation des friches ..... 35
1. Les intervenants potentiels ..... 35
2. Les dispositifs financiers ..... 36
3. Faisabilité d'une opération ..... 37
C. La reconversion de friches par quelques exemples haut-rhinois ..... 39
1. Le Quartier Kleinau à Malmerspach ..... 39
2. « Le Profil Industries » d'Orbey ..... 43
3. Le « Mail » de Rixheim ..... 46
4. Le Domaine de l'Abbaye de Maseveaux ..... 49
D. « Ingrédients » les plus fréquents qui ont favorisé la réhabilitation des sites en friches : ..... 51
Conclusion ..... 53
Lexique ..... 55
Table des figures ..... 56
Bibliographie ..... 57

# Introduction

Entrée en crise plus tardivement que les autres régions françaises, l'Alsace paraît moins affectée, dans l'ensemble, par les effets des bouleversements déclenchés par la crise des années 1980. Mais progressivement, l'Alsace en général et le Haut-Rhin en particulier voient s'accélérer l'érosion, jusque là encore modérée, de l'activité économique. Des secteurs comme le textile dans les vallées, l'industrie dans les centres urbains (Mulhouse, Saint-Louis, Cernay, Thann, Colmar, ...) sont particulièrement touchés.

En même temps, et ceci depuis moins d'un demi-siècle, les villes se saturent et les réserves foncières se font de plus en plus rares. La mode est au recyclage – procédé avancé lors de la conférence mondiale à Rio en 1992 avec la notion de « développement durable » – pour les produits de consommation courante, mais on peut élargir le terme au recyclage du bâti et des terrains inoccupés. De manière rapide, on essaye alors de « reconstruire la ville sur elle-même » au lieu de continuer à grignoter les espaces périphériques. On pourra voir que cette reconstruction n'est de loin pas automatique ni aisée. Des bâtiments et/ou des terrains sont abandonnés suite à des réductions d'effectifs, à des transferts, des cessations d'activités,... Comme nous le verrons plus loin, ces sites, au bout de 2 ans d'inoccupation et de d'inactivité sont considérés comme étant des « friches économiques ».

Une réhabilitation de ces sites, évitant alors de consommer de l'espace, apparaît comme une solution intéressante d'un point de vue foncier. Cette réutilisation de l'espace peut aussi redynamiser toute une commune ou un secteur.

Cet inventaire des sites en friche permet d'avoir une vision d'ensemble du phénomène – au niveau départemental- et offre des éléments de gestion voire de réhabilitation de ces sites.

# Présentation de l'organisme

L'**A.D.A.U.H.R.** –Association pour le Développement, l'Aménagement, l'Urbanisme et l'Habitat dans le Haut-Rhin- a été créée en 1984 sur l'initiative de l'Association des Maires du Haut-Rhin et l'aide financière du Conseil Général du Haut-Rhin. Issue des nouvelles compétences conférées par les lois de décentralisation, cette structure constitue un véritable outil d'aide à la décision pour répondre aux préoccupations communales et départementales. L'ADAUHR s'est donc vu confier progressivement certaines missions par le Département : mission d'urbanisme, d'études techniques, de faisabilité, de réflexion, plans d'aménagement et d'équipement. L'association a également en charge les travaux concernant l'aménagement de l'espace, l'habitat, l'architecture, les paysages, la conception et la conduite de projet. Et, plus généralement, l'ADAUHR a été la cellule technique centrale des Etats Généraux de l'Aménagement de l'Espace et des Paysages haut-rhinois lancés en 1990 par le Département.

Dans le cadre de conventions passées entre le Conseil Général et l'ADAUHR au mois de mars 1999, l'association assure diverses études et prestations à la demande du Département. Il s'agit principalement d'études en matière d'aménagement du territoire, mais aussi d'aide à la décision d'une politique économique, environnementale ou touristique par exemple dans le domaine du patrimoine culturel. L'ADAUHR représente alors un outil stratégique pour le Conseil Général.

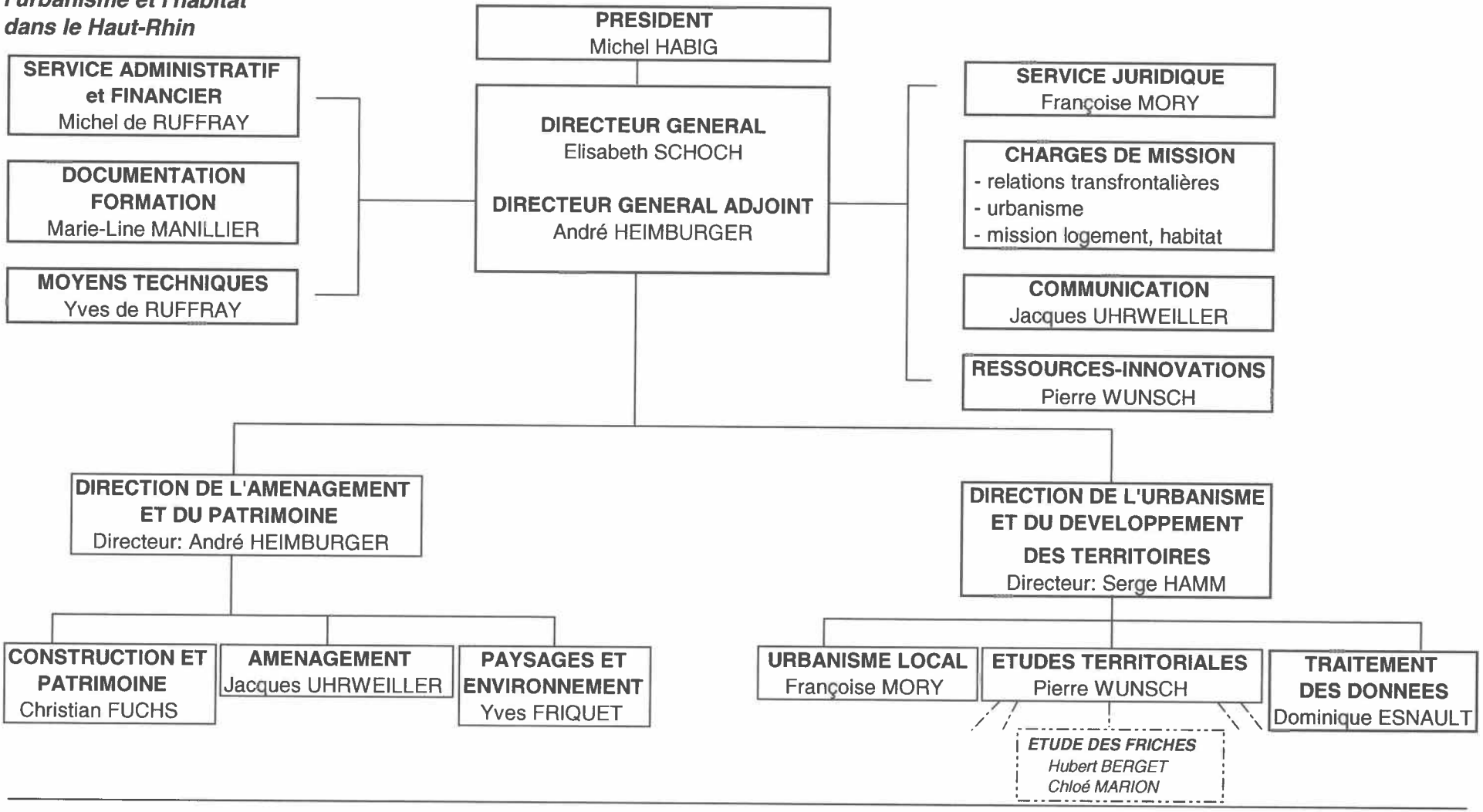
Enfin, l'ADAUHR possède une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage. L'inventaire des friches haut-rhinoises en 1999 est un exemple d'aide à la décision réalisée à la demande du Conseil Général en vue de définir une orientation de politique départementale.

Cette étude a permis aux élus du Département de mieux évaluer l'importance du problème et de définir les bases d'une politique d'aide aux collectivités pour la revalorisation de ces sites en friche. Dans un second temps, l'ADAUHR réalise des études de requalification de friches pour le compte de collectivités souhaitant mener à bien un tel projet. C'est grâce à la bonne connaissance du problème en amont, à l'échelle départementale, que chaque cas particulier peut être traité avec pertinence.

Lors de ces trois dernier mois, j'ai intégré le service « Etudes territoriales » sous la direction de Monsieur WUNSCH. Ce service réalise en particulier des Schémas Directeurs et Schémas de Secteurs, des études régionales et transfrontalières, des contrats territoriaux, … En collaboration avec Monsieur BERGET et avec le soutien et l'aide de l'ensemble du personnel, j'ai pu mener à bien l'étude départementale qui m'a été confiée.

## ADAUHR

***Association pour le développement, l'aménagement, l'urbanisme et l'habitat dans le Haut-Rhin***



# Objet du stage

Ma mission durant ces trois mois a été la réactualisation de l'inventaire départemental des friches effectué en 1998. L'objectif fixé au départ, au vu du grand nombre de sites à visiter (126 friches avaient été recensées en 1998), était l'étude d'un échantillon de 20 friches. Finalement, l'étude porte sur la totalité des sites recensés et élargit également l'inventaire à de nouvelles autres friches détectées au cours d'investigation faites sur le terrain.

Le but ultime du stage est la réalisation de deux types de documents :

✓ Un *outil de gestion* qui doit comprendre une base d'informations, présentant de façon simple (à l'aide de fiches descriptives avec des informations graphiques) et accessible (voire d'un site Internet ou Intranet) l'état complet de la connaissance sur les friches départementales. Chaque friche est identifiée, située et décrite selon son type, sa classification, sa catégorie, les contraintes urbanistiques, l'état des réseaux, l'état des bâtiments et des terrains, l'accès, … Ce document est réalisé dans l'optique d'une mise à jour régulière. Les renseignements sont pris par voie de questionnaire, soit indirectement auprès de la commune ou auprès du propriétaire, soit lors de rencontres sur le terrain avec des agents communaux ou avec des professionnels au courant du dossier.

✓ Un *mode d'emploi opérationnel.* Cet outil prend en compte les contraintes susceptibles d'être rencontrées lors d'un projet de réhabilitation, mais aussi les partenaires potentiels et les dispositifs pouvant aider à une reconversion. Cette étude est faite sur quelques friches caractéristiques qui sont le reflet d'un aménagement coordonné entre différents acteurs.

# I. L'inventaire

*Pourquoi un inventaire des friches ?*

Les territoires et bâtiments vacants ont toujours existé au grès des crises conjoncturelles. Face à l'essor de ce phénomène, les collectivités territoriales ont exprimé des inquiétudes. Peut-on concevoir une politique régionale de réutilisation des friches ? Qui doit intervenir ? Comment définir le programme ? Autant de questions posées par les responsables locaux.

Cependant, avant d'envisager des mesures pour la réaffectation de ces délaissés de l'économie, il a fallu évaluer leur ampleur sur le département. C'est ce qui a motivé la création de l'inventaire des friches dans le département haut-rhinois. Par le bilan qu'il dresse, il apporte une connaissance précise des terrains et emprises dans le département.

La finalité de cet inventaire est donc d'informer les décideurs locaux sur l'évolution du tissu industriel, commercial, touristique, ... et les disponibilités de terrains. Les promoteurs immobiliers sont également intéressés.

Cet inventaire a constitué en l'occurrence le support de réflexion pour l'élaboration d'aides à la réaffectation.

## A. LES OBJECTIFS

### 1. LA DEFINITION DES FRICHES DE L'INSEE

Rappelons qu'il existe un inventaire récent des friches fait par l'INSEE et diffusé par le biais des fichiers de l'inventaire communal 1998.

Les critères de définition retenus au niveau national sont :

- Espaces où l'activité économique est abandonnée depuis au moins 2 ans ;
- Au moins 2 000 m² ;
- Non réhabilités ;
- Non réutilisés.

Les résultats de ce recensement ne sont par contre pas exhaustifs puisqu'ils ne portent pas sur les villes de plus de 30.000 habitants et ne sont pas renseignés techniquement.

## 2. DEFINITION RETENUE POUR L'ETUDE

L'inventaire effectué dans le cadre de la présente étude, de l'ensemble des friches économiques situées dans le département du Haut-Rhin prend en compte les critères de définition suivante :

- un espace (bâti ou non ou encore les deux) où l'activité économique est abandonnée depuis au moins 2 ans ;
- superficie totale du site en friche ≥ à 2 000 m² ;
- non occupé ;
- non réhabilité.

Pour des raisons de mise à jour des fiches, tous les sites répertoriés lors du dernier inventaire ont été conservés pour l'étude, même si certains de ces sites sont désormais réhabilités Les futures friches sont prises en considération dès qu'elles ont un intérêt pour la phase d'analyse (impact dans le paysage par sa taille, caractère architectural, positionnement stratégique, bref répercussion sur le territoire environnant). Les friches des Mines de Potasses d'Alsace (MDPA) n'ont pas été prises en compte et ceci par manque de temps. Il est important de souligner que les terrains agricoles en friches n'ont pas été étudiés.

Les friches, au sens large du terme que nous avons défini plus haut, ont alors été classées dans des catégories différentes selon leur état lors de nos visites. Ainsi pour décrire les friches, nous avons retenu un certain nombre de critères.

## 3. CRITERES RETENUS

### a) LA LOCALISATION

Au niveau de la commune, la localisation de la friche revêt une importance toute particulière. La friche de centre-ville ou incluse dans le tissu urbain est considérée différemment de celle de périphérie d'agglomération ou de zone d'activités.

Située en centre-ville ou à proximité immédiate, elle a des conséquences de divers ordres :

- **visuelles** : dans la mesure où elle fait partie intégrante du noyau urbain, et que même de taille modeste, elle sera perçue de manière négative dans le paysage ;

- **sociales** : la friche donne l'image d'une époque passée et fermement révolue. En restant en l'état, elle ne donne pas au centre une impression de dynamisme et de modernité. En revanche, réhabilitée, elle reste un témoignage historique positif ;

- **urbaines** : entrave ou au contraire opportunité à un éventuel projet urbain, la friche peut avoir de réelles conséquences sur la commune ou sur un quartier, permettant ou non une transformation de l'organisation urbaine. Sa reconquête permettra non seulement d'assainir un centre dégradé et de supprimer une enclave, une rupture dans la continuité urbaine, mais également de re-dynamiser le marché du logement, de créer des commerces, de proposer à la population de nouveaux services et de nouveaux emplois, ou de créer des équipements publics et des espaces verts.

### b) LA TYPOLOGIE

On désigne par typologie, le type d'activité originel exercé dans la friche. En effet, la problématique diffère selon qu'il s'agisse d'une friche industrielle, artisanale, militaire... Huit grands types ont été retenus, afin de pouvoir caractériser le plus précisément possible la variété de friches dans le département.

Même s'il n'est pas toujours aisé de déterminer l'ancienne activité artisanale ou industrielle, il semble intéressant de différencier autant que faire se peut ces deux types.

### c) LE PROPRIETAIRE

Cinq types de propriétaires ont été distingués : les communes, les structures intercommunales, l'Etat, l'armée et les propriétaires privés. Il nous a semblé judicieux de différencier l'armée de l'Etat, tant le problème des friches militaires est particulier. Il faut souligner qu'il arrive que les communes ne soient que des propriétaires intermédiaires, dans le cas des réutilisations en projet ou en cours. Ainsi, la commune achète le site et le revend à des organismes (SERM*, SESA*, SEMHA* par exemple pour le département haut-rhinois) ou à des promoteurs privés pour mettre en œuvre l'aménagement ou la construction.

*(*voir lexique)*

### d) LA CLASSIFICATION

On distingue quatre types de friches :

- **les friches non utilisées** qui ne font l'objet d'aucune utilisation et qui ne sont concernées par aucun projet ;

- **les friches sous utilisées** qui sont des sites partiellement occupés, soit par une ou plusieurs entreprises, soit par du stockage. Dans ce type de friches dépourvues de projet, la majorité des bâtiments sont vides ;

- **les friches faisant l'objet d'étude de réhabilitation** qui sont des sites concernés par de véritables projets décidés mais non concrétisés. Ces sites peuvent être actuellement partiellement occupés ;

- **les friche en cours de réhabilitation** qui ne sont à proprement parlé plus des friches, puisque des travaux ont été entamés ;

- **les friches réhabilitées** qui ne sont plus à proprement parler des friches mais sont conservées dans l'étude. Elles serviront d'exemple pour la requalification de sites anciennement abandonnés. Dans cette catégorie, les friches ont fait l'objet ou non de travaux de réhabilitation. Elles sont désormais réoccupées ;

- **les « futures friches »** correspondent à la dernière classe de friches. Ces sites sont encore en activité mais seront très prochainement inoccupés suite à une délocalisation de l'activité. Ces sites sont inclus dans l'étude qu'elles occupent une position stratégique au sein d'une commune.

La prise en compte dans cet inventaire des friches faisant l'objet d'études et de celles en cours de réutilisation permet de dresser un bilan de l'évolution des sites qui n'étaient encore que des friches tout dernièrement et de donner un aperçu de la manière dont une réhabilitation peut être effectuée.

### e) LES CATEGORIES

Trois catégories de friches ont été recensées : les terrains dépourvus de bâtiment, les terrains avec bâtiments et les bâtiments. Ces deux dernières catégories se distinguent par la densité évaluée des bâtiments sur l'emprise totale du site.

### f) LES CONTRAINTES D'URBANISME

Elles prennent en compte l'existence ou non d'un POS*, d'une ZAC*, le type de zonage et de règlement qui s'applique sur le site en friche. Elles considèrent également les servitudes d'utilité publique, les risques éventuels et les nuisances qui l'affectent.

*(* voir lexique)*

### g) LES ACCES

Deux types d'accès aux friches doivent être considérés :

- L'accès direct qui dessert le site ;
- La proximité de nœuds de communication ou d'axes de circulation importants de type route nationale, autoroute ou gare.

### h) L'ETAT DES RESEAUX

Les voiries et réseaux internes présentent un intérêt particulier quant à la réutilisation de la friche, le coût de cette réhabilitation et les problèmes techniques auxquels les aménageurs peuvent être confrontés. Nous ne considérons que la desserte par des réseaux d'eau, d'assainissement et par l'éclairage public.

Il est évident que le réaménagement d'un site, la rénovation d'un bâtiment ou l'équipement d'un terrain passe nécessairement par une remise aux normes ou par le remplacement des réseaux internes existants.

### i) LES BATIMENTS

Ils sont décrits selon leur époque de construction, leur nombre, le nombre de niveaux, et leur disposition sur le site. Ces critères devraient être largement développés et approfondis. La hauteur des bâtiments n'est pas précisée, ni l'état intérieur. Il n'est donné qu'un aperçu succinct de leur état. La qualité de la construction n'est qu'évaluée ici et nécessitera, le cas échéant, l'expertise d'un spécialiste avant la définition effective d'un projet de réhabilitation ou de rénovation.

## 4. TABLEAU RECAPITULATIF DES CRITERES RETENUS

| | |
|---|---|
| **NOM DE LA COMMUNE:** | |
| **Nom de la friche:** | |
| **Date de la première évaluation:** | |
| **Date de la sortie sur le terrain:** | |
| **Documents consultés, personnes rencontrées:** | POS / SDAU / RGP de l'INSEE / cartes IGN / …<br>Personnel des Mairies / privés / Associations / … |
| **Evaluation de la friche en fonction de la dernière visite:** | Non utilisée / sous-utilisée / réhabilitation à l'étude / réhabilitation en cours préciser l'état d'avancement des travaux) / réhabilitée ou encore future friche |

### IDENTIFICATION DU SITE:

| | |
|---|---|
| **Appelation de la friche:** | |
| **Adresse:** | |
| **Localisation:** | Centre ville / tissu urbain / périphérie / zone (d'activité, industrielle, artisanale, commerciale, …) |
| **Ancienne activité:** | Urbaine / commerciale / artisanale / enseignement / militaire / … |
| **Propriétaire (exploitant) actuel:** | Privé (Nom si possible) / Commune / EPCI / Etat / Armée |
| **Ancien propriétaire (exploitant):** | Privé (Nom si possible) / Commune / EPCI / Etat / Armée |
| **Type de friche:** | Industrielle / commerciale / urbaine / militaire / touristique / artisanale / liée au transport / douanière |
| **Catégorie de la friche:** | Bâtiment / terrain ou les deux |
| **Classification:** | Non utilisée / sous-utilisée / réhabilitation à l'étude / réhabilitation en cours<br>(préciser l'état d'avencement des travaux) / réhabilité ou encore future friche |
| **Surface occupée par la friche:** | |
| **Concentration / distance à d'éventuelles autres friches:** | Préciser si d'autres friches se situent dans la commune, dans le secteur |
| **Remarques:** | |

### CONTRAINTES D'URBANISME:

| | |
|---|---|
| **Document d'urbanisme:** | POS / SDAU / … |
| **Année du document d'urbanisme:** | mois-année |
| **Zonage du POS:** | |
| **COS:** | |
| **Servitudes d'utilité publique:** | Préciser s'il y en a une ou pas et le type (classé monument historique, …) car le type de réhabilitation devra tenir compte de ces servitudes |
| **Contraintes d'urbanisme:** | ZAC / réglements du POS / … |
| **Nuisances:** | Oui / non et le type de nuisances subies par la friche (nuisance sonore due à la proximité d'une route ou voie ferrée par exemple) |
| **Remarques:** | |

### SITUATION:

| | |
|---|---|
| **Situation générale dans le département:** | Situation générale dans le département / proximité de grandes villes (Colmar, Mulhouse, Thann- Cernay, Guebwiller , Alkirch,…) / plaine / piémont / Sundgau / vallée / position transfrontalière / … |
| **Accessibilité:** | Préciser la distance à la RD / RN / autoroute / gare la plus proche<br>Préciser la voie d'accès au site |
| **Largeur de la voirie d'accès:** | Préciser si la voirie d'accès est accessible au trafic poids-lour |
| **Autres accès:** | Oui / non et lequel |
| **Remarques:** | |

### SITE:

| | |
|---|---|
| **Desserte interne:** | Oui (préciser si présence ou non d'un parking, si la desserte est correcte) / non |
| **Autres dessertes possible:** | Oui / non et laquelle |
| **Travaux de voirie à effectuer:** | Oui (préciser l'importance des travaux à effectuer) / non |
| **Etat du réseau d'assainissement:** | Etat correct / moyen / mauvais (pas de réseau d'assainissement) / en cours de réalisation |
| **Etat du réseau d'eau potable:** | Etat correct / moyen / mauvais (pas de réseau d'eau potable) / en cours de réalisation |
| **Etat de l'éclairage public:** | Etat correct / moyen / mauvais (pas d'éclairage public) / en cours de réalisation |
| **Zones à proximité de la friche:** | Habitat / activités / services / industries (préciser si elles sont polluantes) / zone forestière / … |
| **Aspects paysagers négatifs:** | Oui / non / lesquels (préciser si la végétation prend le dessus) |
| **Eléments à respecter ou à valoriser:** | Cours d'eau, parc ou alors valorisation du patrimoine (architectural par exemple) |
| **Remarques:** | |

## 4. TABLEAU RECAPITULATIF DES CRITERES RETENUS

### CARACTERISTIQUES DES BATIMENTS:

| | |
|---|---|
| **Nombre de bâtiments:** | |
| **Emprise au sol:** | |
| **Nombre de niveaux:** | |
| **Disposition des bâtiments:** | Disposition des bâtiments par rapport à la parcelle (alignés / accolés / répartis sur tout le site …) |
| **Etat extérieur des bâtiments:** | Etat neuf / correct / mauvais état / en voie de dégradation (façade, toiture, …) |
| **Etat intérieur des bâtiments:** | A préciser si l'on a les renseignements (état neuf / correct / mauvais état / en voie de dégradation) |
| **Qualité des constructions:** | Bonne / moyenne / mauvaise<br>Préciser si nécessaire les matériaux de construction (armature en acier, construction en bois, …) |
| **Travaux à effectuer:** | Oui et lesquels / non |
| **Age estimé des bâtiments:** | |
| **Remarques (évolution de l'état extérieur des bâtiments):** | Evolution générale des bâtiments depuis la première évaluation |

### CARACTERISTIQUES DES TERRAINS:

| | |
|---|---|
| **Surface du terrain:** | |
| **Topographie:** | Plane / en pente / flanc de versant / … |
| **Configuration de la parcelle:** | Pour des renseignements précis, consulter l'extrait de POS |
| **Caractéristiques géologiques,** | Oui / non |
| **contraintes naturelles:** | |
| **Toxicité:** | Oui / non |
| **Extension possible:** | Oui (et vers quelle direction) / non |
| **Remarques:** | |

### SURFACE REHABILITEE PREVUE / A PREVOIR:

| | |
|---|---|
| **Emprise spatiale du projet:** | Projet uniquement sur la friche / sur certains bâtiments ou terrains de la fiche / sur tout une zone;<br>La réhabilitation s'inscrit-elle dans un projet global, compte tenu de sa localisation? |
| **Bâtiments:** | Réutilisation telle quelle / travaux superficiels / mise en adéquation intérieure selon la nouvelle affectation / travaux de plus grande envergure (démolition partielle ou totale) |
| **Terrain:** | Travaux de VRD / reconstruction selon projet / … |
| **Affectations futures:** | Logements / activités / … selon projet |
| **Nombre d'entreprises:** | |
| **Nombre de logements à créer:** | |
| **Acteurs intervenants, difficultés rencontrées:** | |
| **Dispositifs particuliers:** | |
| **Remarques:** | |

### COUT PREVUS / ESTIMES:

| | |
|---|---|
| **Coût de l'acquisition:** | |
| **Coût des travaux:** | |
| **Outils de la réhabilitation:** | |
| **Aides:** | Europe / Etat / Région / Département / Commune / … selon le cas et préciser le montant lorsqu'il est connu |
| **Maître d'ouvrage / Maître d'œuvre:** | |
| **Remarques:** | |

## B. METHODE D'INVESTIGATION ET DE MISE EN ŒUVRE DE L'OUTIL DE GESTION

Il faut distinguer deux étapes importantes qui ont rythmé ce stage à l'ADAUHR : une phase de recensement et une phase de traitement des données. Ces deux étapes réalisées successivement m'ont permis de produire un outil de gestion des friches économiques haut-rhinoises :

### 1. LA PHASE DE RECENSEMENT DES DONNEES

- une phase de recherche des documents existants (dont l'inventaire déjà réalisé en 1999),

- une phase de compléments d'informations par le biais de la presse régionale (site du Journal « L'Alsace » : www.alsapresse.com) ce qui m'a permis de comprendre l'évolution de certains sites mais aussi de prendre connaissance d'autres sites en friches,

- puis, une phase de vérification des données lors de sorties sur le terrain,

- ensuite une phase de complément d'informations en questionnant les différentes mairies et professionnels (maîtres d'œuvres) concernés mais aussi en recherchant dans des documents d'urbanisme tel que les Schémas Directeurs, les POS, ... L'étude se déroulant lors d'une période électorale (élections municipales et parfois cantonales), les réponses ont parfois été difficiles à obtenir auprès des mairies. Les informations ont été complétées en questionnant ou en consultant des sites Internet de maître d'ouvrage comme celui de la SERM pour les friches de l'agglomération mulhousienne (www.serm68.fr),

- une phase de saisie de l'information perçue qui pourra servir de fiche descriptive de chaque friche car chaque site a été visité, photographié et décrit selon les critères retenus.

### 2. LA PHASE DE TRAITEMENT DE L'INFORMATION

La réalisation concrète de l'inventaire se présente sous la forme d'un outil informatique pour la gestion des friches. Il s'agit d'un outil interactif où la personne intéressée peut se renseigner rapidement sur une friche en particulier, mais aussi prendre connaissance de la situation globale –car à l'échelle départementale- des friches. Cette phase correspond à la saisie informatique des sites en friche.

Avec l'aide de l'équipe « Traitement des Données », nous avons digitalisé l'ensemble des sites grâce à l'outil de Système d'Information Géographique (S.I.G.) à partir du logiciel Arc View. Cette étape a permis de créer une base de données qui n'existait pas encore au sein de l'ADAUHR. Cette base de données recense aussi bien les friches actuelles que les sites réhabilités ce qui permet de conserver une « trace » des travaux réalisés en matière d'aménagement des friches. La

digitalisation a été réalisée à partir de deux bases de données distinctes : les données cadastrales (bâtiments et parcelles) et l'ortho-photoplan de l'IGN (octobre 1997).

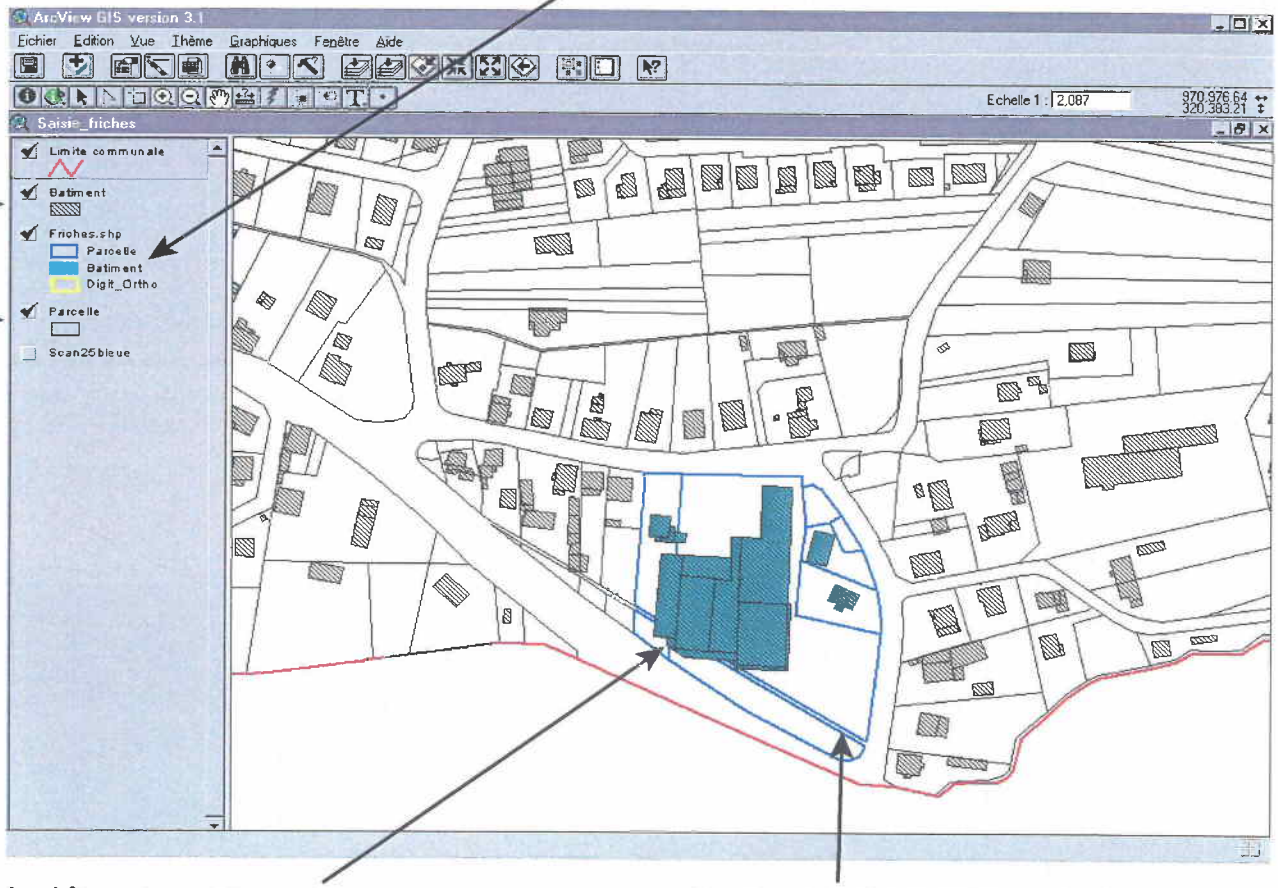
Les digitalisations ont été réalisées dans la plupart des cas à partir des fonds de plans cadastraux.

***Exemple de digitalisation à partir d'un fond de plan cadastral***

Pour digitaliser, la friche « Modern Plastic » de Richwiller, on a utilisé la base de données cadastrales.

**Les bâtiments et les parcelles sont affichées pour l'ensemble de la commune**

**On distingue 3 niveaux d'information:**
- **les parcelles**
- **les bâtiments**
- **les parcelles digitalisées à partir d'ortho-photoplan**



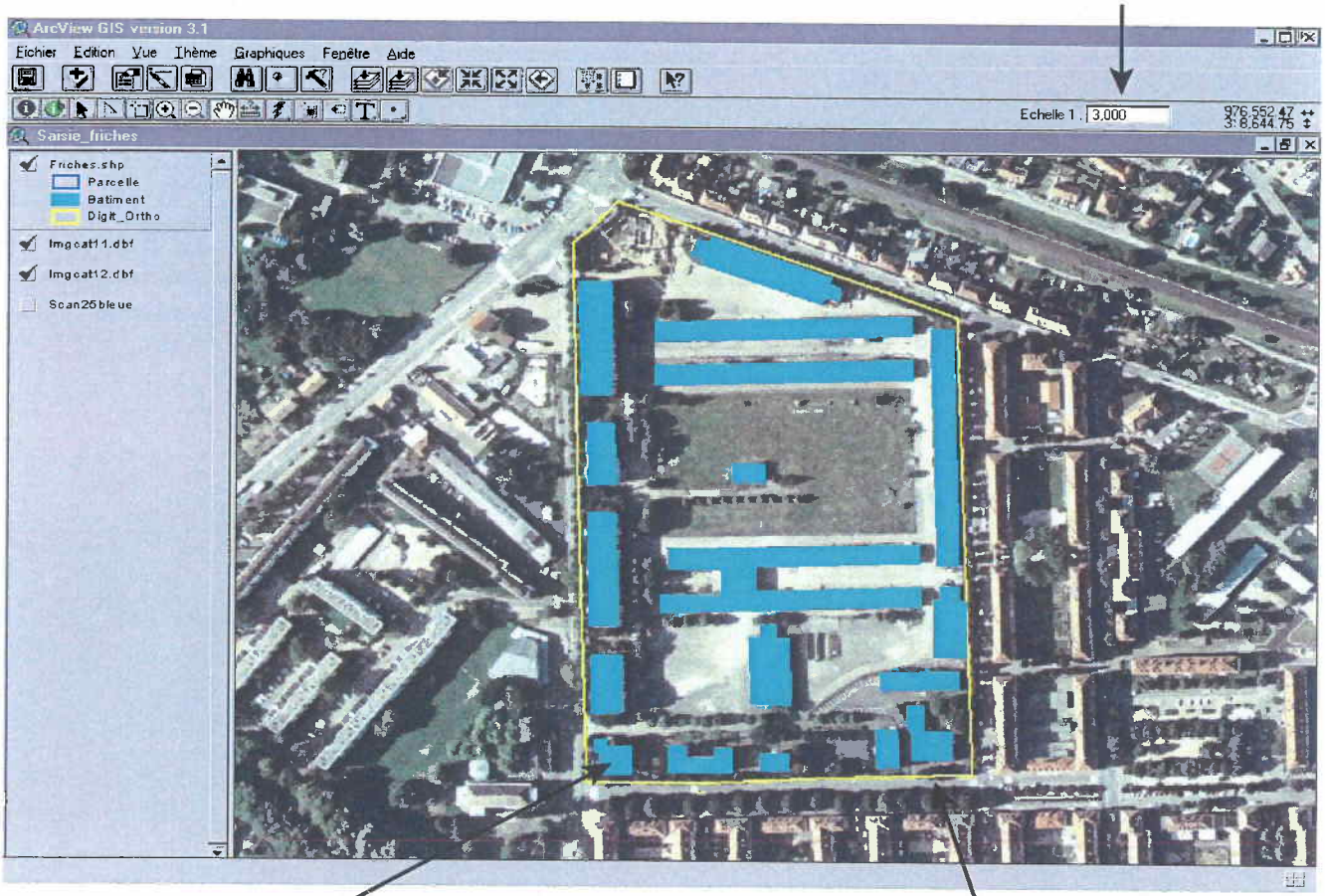

**Les bâtiments sont repris et apparaissent en vert (bâtiment en friche digitalisé à partir d'un fond de plan cadastral).**

**On sélectionne les parcelles par simple clic sur chaque parcelle concernée.Ces contours apparaissent alors en tant que parcelle en friche (couleur bleue).**

Par contre, certains sites sont situés sur des communes n'ayant pas de cadastre ou alors il n'a pas été intégré au système informatique de l'ADAUHR. Pour ce dernier cas, nous avons digitalisé le site à partir d'ortho-photoplans. Ces digitalisations n'ont de loin pas la prétention d'une précision aussi exacte que celle à partir des fonds de plans cadastraux. Les cadastres ne sont pas mis à jour régulièrement, il se peut que des bâtiments soient démolis ou agrandis ces prochains temps, ce qui modifierait les pourtours retenus. La digitalisation n'a pour valeur que la représentation graphique des sites, afin de les situer par rapport au reste du département, mais elle doit aussi permettre de mettre en relation ces sites avec les autres friches mais aussi avec d'autres données (telles que les axes de communication, les zones d'activités). Les questions de limites de propriété, mais aussi l'appréciation des bâtiments, la toxicité, le coût des travaux, ... sont à analyser plus finement si la réhabilitation d'un site particulier est décidé.

***Exemple de digitalisation à partir d'un fond d'ortho-photoplan***

Pour digitaliser le site de la caserne DROUOT à Mulhouse, on s'est servi de la base de données « ortho-photoplan ».


pour digitaliser on zoom au 1/1000 e.
ArcView GIS version 3.1
Fichier Edition Vue Thème Graphiques Fenêtre Aide
Echelle 1 : 3,000
Saisie_friches
Friches.shp
Parcelle
Batiment
Digit_Ortho
Imgcat11.dbf
Imgcat12.dbf
Scan25bleue
les bâtiments sont digitalisés grâce à l'outil "polygône".
les limites du site en friche ne sont pas aussi précises que celles digitalisées à partir du fond de plan.

| Commune | Appelation de la friche | Typologie | Catégorie | Etat actuel | Surface (ha) | Propr. actuel | Situation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Leymen | Habasit; route de Hagenthal | Industrielle | Bâtiment + terrain | Réhabilitée | 1,8 | Privé | Périphérie |
| Magny | Ancienne menuiserie; RD3 | Artisanale | Bâtiment + terrain | Non utilisée | 1,5 | Privé | Tissu urbain |
| Malmerspach | Quartier Kleinau; Z.I. | Industrielle | Bâtiment + terrain | Réhabilitation en cours | 15 | Privés et C. de C. | Périphérie |
| Masevaux | Domaine de l'Abbaye; rue du Marché | Industrielle | Bâtiment + terrain | Réhabilitée | 4,5 | SIVOM | Centre-ville |
| | Nouvelle fonderie; rue du Gal de Gaulle | Industrielle | Bâtiment + terrain | Sous utilisée | 1,51 | Privé | Centre-ville |
| | Peaudouce; rue des Veaux | Industrielle | Bâtiment + terrain | Réhabilitation en cours | 2,3 | Commune | Centre-ville |
| Montreux-Vieux | Montreux-Pneu; route de Montreux-Jeune | Transport | Bâtiment + terrain | Sous utilisée | 2 | Privé | Tissu urbain |
| Morschwiller-le-Bas | Conforama; rue Schuman | Commerciale | Bâtiment + terrain | Non utilisée | 2,2 | Privé | Zone comm. |
| | Z.A.C. Hoffer non utilisée; rue Tachard | Industrielle | Terrain | Réhabilitation à l'étude | 10,1 | Privé | Zone comm. |
| Mulhouse | Nouveau Bassin; Allée W. Wyler | Industrielle | Terrain | Réhabilitée | 14 | Commune | Tissu urbain |
| | Caserne Drouot; rue Drouot | Militaire | Bâtiment + terrain | Réhabilitation en cours | 8 | Privé | Tissu urbain |
| | Gare de la Wanne; av. de Riedisheim | Transport | Terrain | Réhabilitation à l'étude | 17 | SNCF | Tissu urbain |
| | Caserne Lefèbvre; rue d'Illzach | Militaire | Bâtiment + terrain | Réhabilitation à l'étude | 3,4 | Commune | Tissu urbain |
| | Laiterie Schittlin; carrefour rue du Runtz-rue de l'Arbre | Industrielle | Terrain | Réhabilitation en cours | 0,2 | Privé | Tissu urbain |
| | Site Schoettlé; rue Lavoisier | Commerciale | Bâtiment + terrain | Réhabilitation en cours | 1,6 | Commune/Privé | Tissu urbain |
| | Fonderie; rue de la Fonderie | Industrielle | Bâtiment + terrain | Réhabilitation en cours | 12,6 | Privé | Tissu urbain |
| | Caserne Barbanègre; carrefour rue du Mal Juin-rue Barbagègre | Militaire | Bâtiment + terrain | Réhabilitation en cours | 11 | Privé /Gendarmerie | Tissu urbain |
| | Epicerie-Mer Rouge; quartier Mer Rouge | Artisanale | Bâtiment | Réhabilitation en cours | 0,6 | Privé | Tissu urbain |
| | AMECO; rue de Soultz | Industrielle | Bâtiment + terrain | Sous utilisée | 9 | Privé | Tissu urbain |
| Munster | Site Hammer; Lieu-dit Hammer | Industrielle | Bâtiment + terrain | Sous utilisée | 4,5 | Privé | Tissu urbain |
| Oberbrück | Ancienne filature; rue Principale | Industrielle | Bâtiment + terrain | Non utilisée | 0,6 | Privé | Centre-ville |
| | Usine de tissage; rue de la Renardière | Industrielle | Bâtiment + terrain | Non utilisée | 0,5 | Privé | Périphérie |
| Oderen | Terrain; rue Gorth | Urbaine | Terrain | Non utilisée | 0,5 | Commune | Tissu urbain |
| Orbey | L.P.I.; rue du Faudé, rue de Gaulle | Industrielle | Bâtiment + terrain | Réhabilitation en cours | 2,1 | Commune | Centre-ville |
| Ostheim | Hôtel de la Gare; rue de la Gare | Touristique | Bâtiment | Non utilisée | 0,3 | Privé | Tissu urbain |
| | Ancien Moulin; rue du Moulin | Industrielle | Bâtiment | Réhabilitation en cours | 0,8 | Privé | Tissu urbain |
| Ottmarsheim | A.L.R.; route EDF | Industrielle | Bâtiment + terrain | Non utilisée | 10,9 | Privé | Zone d'activités |
| | Cité Neuf; route de Niffer | Urbaine | Bâtiment + terrain | Sous utilisée | 14,8 | CCI | Tissu urbain |
| | Plate-forme douanière; Autoroute A36 | Douanière | Bâtiment + terrain | Sous utilisée | 15 | Etat | Périphérie |
| Ranspach | Friche MERTZ; 6, route Nationale (RN66) | Urbaine | Bâtiment + terrain | Sous utilisée | 0,7 | Privé | Tissu urbain |
| Ribeauvillé | Maison forestière | Urbaine | Bâtiment + terrain | Non utilisée | 0,5 | Privé | Périphérie |
| Richwiller | Modern Plastic; rue de Pfastatt/ rue Principale | Commerciale | Bâtiment + terrain | Sous utilisée | 1 | Commune | Tissu urbain |
| Rixheim | Le Mail; rue des Loisirs | Commerciale | Bâtiment + terrain | Réhabilitation en cours | 0,5 | Commune | Tissu urbain |
| Saint-Amarin | B.T.A.; 1, rue J. Léonhart | Industrielle | Bâtiment + terrain | Réhabilitation à l'étude | 2,5 | District | Périphérie |
| Sainte-Croix-aux-Mines | Terrain "Les Moules"; rue de Ste-Marie | Transport | Terrain | Réhabilitation en cours | 1,5 | Département | Périphérie |
| | Scierie Laurent; Grand-Rombach | Artisanale | Bâtiment + terrain | Sous utilisée | 0,7 | Privé | Tissu urbain |
| Sainte-Croix-en-Plaine | Foyer pour travailleurs; rue des frères Peugeot | Urbaine | Bâtiment + terrain | Non utilisée | 0,2 | Privé | Zone d'activités |
| Sainte-Marie-aux-Mines | Garage; Rond-point/ rue des halles | Commerciale | Bâtiment | Sous utilisée | 0,5 | Privé | Tissu urbain |
| | Friche BLOCH; 10, rue de la Petite halle | Industrielle | Bâtiment | Réhabilitation en cours | 0,3 | Privé | Tissu urbain |
| | Baumgartner; rue du Général Bourgeois | Industrielle | Bâtiment + terrain | Réhabilitation en cours | 3 | District | Tissu urbain |
| | Maison patronale; 239, rue Clémenceau | Urbaine | Terrain | Non utilisée | 0,6 | Privé | Tissu urbain |
| | Scierie Saint-Blaise; Lieu-dit St Blaise | Artisanale | Terrain | Non utilisée | 0,6 | District | Tissu urbain |
| | Bâtiment d'habitation | Urbaine | Bâtiment | Non utilisée | 0,2 | Privé | Tissu urbain |
| Saint-Hippolyte | Gare; rue de la Gare | Transport | Bâtiment + terrain | Réhabilitation à l'étude | 3,5 | Privé | Périphérie |
| | Hôtel; RN83 | Touristique | Bâtiment + terrain | Non utilisée | 0,2 | Privé | Périphérie |
| Saint-Louis | Ancienne gare de triage SERNAM; rue de Mulhouse | Transport | Bâtiment + terrain | Sous utilisée | 4,5 | SNCF | Tissu urbain |
| | Brasserie; Z.A. Über die Strasse, RN66 | Artisanale | Bâtiment | Réhabilitée | 0,93 | Privés | Tissu urbain |
| | Charpiot; 18, rue de la Paix | Transport | Bâtiment + terrain | Sous utilisée | 0,7 | Privé | Tissu urbain |
| | Danzas; rue théo Bachmann | Transport | Bâtiment + terrain | Sous utilisée | 0,56 | Commune | Centre ville |
| | Simon; rue de Hésingue/ rue des Vosges | Artisanale | Bâtiment + terrain | Réhabilitée | 0,42 | Privé | Tissu urbain |
| | Taufal; rue de Huningue/ rue de la Synagogue | Artisanale | Bâtiment + terrain | Non utilisée | 0,25 | Privé | Tissu urbain |
| | Meder; rue du Mulhouse | Industrielle | Bâtiment + terrain | Réhabilitée | 0,22 | Privé | Tissu urbain |

| Commune | Appelation de la friche | Typologie | Catégorie | Etat actuel | Surface (ha) | Propr. actuel | Situation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Altkirch | Quartier Plessier; av. du 8ème Hussard | Militaire | Bâtiment + terrain | Réhabilitée | 15,5 | District | Zone d'activités |
| | LEP; place de la Mairie | Urbaine | Bâtiment | Future friche | 0,8 | Etat + Région | Centre-villle |
| | Friche Jédélé; Z.A. Est, rue du 3ème Zouave | Industrielle | Bâtiment + terrain | Sous utilisée | 4,3 | Commune | Zone d'activités |
| Aspach-le-Bas | Tuilerie Sturm; Z.A., rue de la tuilerie | Artisanale | Bâtiment + terrain | Sous utilisée | 3,1 | Privé | Périphérie |
| Ballersdorf | Meubles Moritz; route de Dannemarie | Commerciale | Bâtiment + terrain | Non utilisée | 1,2 | Privé | Tissu urbain |
| Bollwiller | Martinken; rue de Mulhouse | Transport | Bâtiment + terrain | Non utilisée | 0,5 | Privé | Tissu urbain |
| Buhl | Hôtel "La Vigne"; rue du Florival | Touristique | Terrain | Non utilisée | 0,4 | Commune | Centre-ville |
| | Zuber; rue du Colonnel Bouvet | Industrielle | Bâtiment + terrain | Sous utilisée | 0,75 | Privé | Tissu urbain |
| | Bâtiment artisanal | Artisanale | Bâtiment | Non utilisée | 0,3 | Privé | Centre-ville |
| Burnhaupt-le-Haut | Pont d'Aspach; carrefour RN83-RN466 | Transport | Bâtiment + terrain | Réhabilitée | 4,5 | Etat+Région+Privé | Périphérie |
| Cernay | BIMA; rue des vignes | Industrielle | Terrain | Réhabilitation en cours | 1,32 | Privé | Tissu urbain |
| | La Cartisane;rue Sandoz | Industrielle | Bâtiment | Réhabilitation en cours | 8 | Privé | Tissu urbain |
| Eguisheim | Tuilerie Sturm; 2, route de Wettolsheim | Artisanale | Bâtiment + terrain | Réhabilitation à l'étude | 9 | Privé | Tissu urbain |
| Ensisheim | Ancien dépôt d'essence; route d'Ungersheim | Militaire | Bâtiment + terrain | Réhabilitée | 4,8 | Privé | Périphérie |
| Fréland | SERAL;63, Grand'rue | Industrielle | Bâtiment | Sous utilisée | 1,05 | Privé | Centre-ville |
| Friesen | Friche Stein I; 82 et 85 rue Principale | Industrielle | Bâtiment + terrain | Réhabilitée | 0,4 | Privé | Tissu urbain |
| | Friche Stein II; 89, rue Principale | Industrielle | Bâtiment + terrain | Non utilisée | 0,7 | Privé | Tissu urbain |
| Guebwiller | Carto Rhin; rue des Remparts | Industrielle | Bâtiment | Future friche | 0,65 | Commune | Centre-ville |
| | Filanova; rue Théodore DECK | Industrielle | Terrain | Réhabilitation en cours | 1,3 | Commune | Tissu urbain |
| | Menuiserie Wetterwald; 45, rue Théodore Deck | Artisanale | Bâtiment + terrain | Sous utilisée | 0,25 | Privé | Tissu urbain |
| | Les Filés du Florival; rue du Gal De Gaulle | Industrielle | Terrain | Réhabilitation en cours | 3,55 | Privé | Tissu urbain |
| | N.S.C.; rue de la République | Industrielle | Terrain | Non utilisée | 0,9 | Privé | Tissu urbain |
| Guémar | Hôtel Brickert; rue du Parc | Touristique | Bâtiment + terrain | Non utilisée | 0,8 | Privé | Tissu urbain |
| | Séchoirs à tabac; route d'Illhausern | Urbaine | Bâtiment + terrain | Sous utilisée | 0,2 | Privé | Tissu urbain |
| | Ancienne Poste | Urbaine | Bâtiment + terrain | Sous utilisée | 0,2 | Commune | Centre-ville |
| Gunsbach | Ancienne filature; Lieu-dit Muhlele | Industrielle | Bâtiment + terrain | Réhabilitation en cours | 1,7 | Privé | Périphérie |
| Habsheim | Aérodrome militaire; rue de l'aérodrome | Militaire | Bâtiment + terrain | Sous utilisée | 12 | Armée | Périphérie |
| Hachimette | Filature; rue de la Scierie | Industrielle | Bâtiment + terrain | Sous utilisée | 0,5 | Privé | Centre ville |
| | Scierie; rue de la Scierie | Artisanale | Bâtiment + terrain | Sous utilisée | 1,7 | Privé | Centre ville |
| Hagenbach | Tuilerie Sturm; rue d'Eglingen (RD18) | Artisanale | Terrain | Non utilisée | 2,3 | C. de Comm. | Tissu urbain |
| Hartmannswiller | Rue de la Forêt; route de la forêt | Artisanale | Bâtiment + terrain | Non utilisée | 2 | Privé | Périphérie |
| Husseren-Wesserling | M.I.W.; rue des Bassins | Industrielle | Bâtiment + terrain | Non utilisée | 3,5 | Privé | Périphérie |
| Husseren-les-Châteaux | Restaurant; Route des 5 Châteaux | Touristique | Bâtiment + terrain | Non utilisée | 0,2 | Commune | Périphérie |
| Illzach | SOLOR, rue de Fribourg-Ile Napoléon | Industrielle | Bâtiment + terrain | Réhabilitée | 1,4 | Privé | Zone comm. |
| | Motosport | Commerciale | Bâtiment + terrain | Non utilisée | 0,5 | Privé | Zone comm. |
| Issenheim | Ancienne usine textile; rue des Pins | Industrielle | Bâtiment + terrain | Non utilisée | 1,1 | Privé | Tissu urbain |
| | Bâtiment commercial; rue de Nevers | Commerciale | Bâtiment + terrain | Non utilisée | 0,5 | Privé | Zone comm. |
| | Bâtiment commercial; rue de Nevers ("La Halle aux Chaussures") | Commerciale | Bâtiment + terrain | Non utilisée | 0,5 | Privé | Zone comm. |
| | Bâtiment commercial; rue de Nevers ("LaFoire Fouille") | Commerciale | Bâtiment + terrain | Non utilisée | 0,5 | Privé | Zone comm. |
| Jebsheim | Ancienne gendarmerie; ,Grand'rue | Militaire | Bâtiment | Réhabilité | 0,2 | Privé | Tissu urbain |
| | Ancien garage, Grand'rue (magasin) | Commerciale | Bâtiment | Non utilisée | 0,2 | Privé | Tissu urbain |
| | Ancien garage, Grand'rue (exposition) | Commerciale | Bâtiment | Réhabilitation à l'étude | 0,4 | Privé | Tissu urbain |
| | Hôtel "l'Agneau d'Or"; Grand'rue | Touristique | Bâtiment + terrain | Non utilisée | 0,2 | Privé | Centre-ville |
| Kaysersberg | Hangar à bois; rue du Collège | Urbaine | Bâtiment + terrain | Réhabilitée | 0,2 | Privé | Tissu urbain |
| Kingersheim | Gravière Savonito; rue de Richwiller | Industrielle | Terrain | Non utilisée | 3,8 | Privé | Zone comm. |
| | Savonito; rue du Chêne | Industrielle | Bâtiment + terrain | Sous utilisée | 1,8 | Privé | Tissu urbain |
| | Terrain Savonito; rue de Richwiller | Industrielle | Terrain | Non utilisée | 3,2 | Privé | Zone comm. |
| | TIVAL; rue d'Illzach | Industrielle | Bâtiment + terrain | Réhabilitation en cours | 7 | Commune | Centre-ville |
| Kruth | Usine textile; Parc d'activités | Industrielle | Bâtiment + terrain | Sous utilisée | 2,5 | Privé | Périphérie |
| Labaroche | Garage Munier; 330, lieu-dit Plains Champs | Artisanale | Bâtiment + terrain | Réhabilitée | 0,3 | Privé | Centre ville |
| Lapoutroie | Friche Rolba (ex Peter France); rue du Gal Dufieux | Industrielle | Terrain | Sous utilisée | 0,8 | Commune | Centre-ville |
| Le Bonhomme | Friche Bräcker; rue du 3ème Spahis algérien | Industrielle | Bâtiment + terrain | Sous utilisée | 0,8 | Privé | Tissu urbain |

| Commune | Appelation de la friche | Typologie | Catégorie | Etat actuel | Surface (ha) | Propr. actuel | Situation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Saint-Louis (suite) | Maeder; rue du Rhin | Transport | Bâtiment + terrain | Non utilisée | 0,2 | Privé | Tissu urbain |
| | Meidinger; rue Henner | Industrielle | Bâtiment + terrain | Non utilisée | 1 | Privé | Tissu urbain |
| | Métaux Blancs S.A.; rue du Ballon | Industrielle | Bâtiment | Sous utilisée | 0,2 | Commune | Tissu urbain |
| | Preiswerk; rue du stade/ rue de la frontière | Industrielle | Terrain | Réhabilitation en cours | 0,95 | Privé | Tissu urbain |
| | Station TOTAL; RN66 St-Louis-La-Chaussée | Transport | Terrain | Réhabilitée | 0,2 | Commune | Périphérie |
| | Usine Brendlé; RN66St-Louis-La-Chaussée | Industrielle | Bâtiment + terrain | Non utilisée | 1,7 | Privé | Périphérie |
| Schlierbach | Tubex; Technoparc | Industrielle | Bâtiment | Réhabilitée | 1 | Privé | Zone d'activités |
| Soultz | SONOMAB; rue de la Marne | Industrielle | Bâtiment + terrain | Réhabilitée | 1 | Commune | Tissu urbain |
| | Ferum; rue de la Marne | Industrielle | Bâtiment + terrain | Sous utilisée | 0,9 | Privé | Tissu urbain |
| | Telmat; rue de l'Industrie | Industrielle | Bâtiment + terrain | Non utilisée | 1 | SIVOM | Zone d'activités |
| Soultzbach-les-Bains | Anciennes thermes; rue des Bains | Touristique | Bâtiment + terrain | Non utilisée | 1 | Privé | Périphérie |
| | Hôtel-Restaurant "Au relais de la Source" | Touristique | Bâtiment + terrain | Non utilisée | 0,4 | Privé | Périphérie |
| | Ancienne scierie; rue de Munster | Artisanale | Terrain | Réhabilitation en cours | 3,5 | Comm.de Comm. | Périphérie |
| Soultzmatt | Anciennes sources; rue Nessel | Industrielle | Bâtiment + terrain | Réhabilitation en cours | 3 | Privé | Périphérie |
| Thann | Air industrie; RN66 | Industrielle | Bâtiment + terrain | Non utilisée | 1 | Commune | Zone d'activités |
| | Naegelen-Mangold; Faubourg des Vosges | Artisanale | Bâtiment + terrain | Non utilisée | 1,4 | Privé | Centre-ville |
| | Friche Blondel; Faubourg des Vosges | Transport | Bâtiment + terrain | Sous utilisée | 0,4 | Commune | Centre-ville |
| | Lotissement industriel; Faubourg des Vosges | Artisanale | Bâtiment + terrain | Sous utilisée | 1 | Privé | Centre-ville |
| | Minoterie; rue des pélerins/ rue H. Lebert | Artisanale | Bâtiment + terrain | Sous utilisée | 3,5 | Privé | Tissu urbain |
| Thannenkirch | Clinique Saint Anne; 32, rue Ste-Anne | Urbaine | Bâtiment + terrain | Sous utilisée | 0,2 | Privé | Centre-ville |
| Turckheim-Trois Epis | Grand Hôtel; rue Schoelé | Touristique | Bâtiment | Non utilisée | 1 | Privé | Centre-ville |
| Vieux-Thann | Athanor | Industrielle | Bâtiment + terrain | Sous utilisée | 5,5 | Privé | Centre-ville |
| | Usine textile; rue de Cernay | Industrielle | Bât + terr | Sous utilisée | 0,8 | Privé | Centre-ville |
| Volgelsheim | Caserne Abbatucci; rue du Poilu | Militaire | Bât + terr | Réhabilitation à l'étude | 14,5 | SIVOM | Tissu urbain |
| | Terrain militaire; rue de Strasbourg | Militaire | Terrain | Non utilisée | 34,5 | Armée | Périphérie |
| Waldighoffen | Friche Lang; rue du Moulin/ rue Lang | Industrielle | Bâtiment + terrain | Réhabilitation en cours | 2,3 | Privés | Tissu urbain |
| | Café-Restaurant | Touristique | Bâtiment | Non utilisée | 0,2 | Privé | Tissu urbain |
| Wattwiller | Friche Ermel; rue d'Uffholtz | Industrielle | Terrain | Non utilisée | 1,1 | Privé | Tissu urbain |
| Wegscheid | Ancienne manufacture; rue de la manufacture Royale | Industrielle | Bâtiment + terrain | Sous utilisée | 0,7 | Privé | Périphérie |
| Wihr-au-Val | Ancienne usine textile;Route de Soultzbach | Industrielle | Bâtiment + terrain | Sous utilisée | 0,6 | Privé | Périphérie |
| Wildenstein | Entreprise textile; rue de l'Usine | Industrielle | Bâtiment + terrain | Sous utilisée | 1 | Privé | Périphérie |
| Willer-sur-Thur | Scierie Mura; rue du Vieil Armand | Artisanale | Bâtiment + terrain | Non utilisée | 1,8 | Privé | Tissu urbain |

| | |
|---|---|
| Appelation de la friche | Friche rencensée en 1999 |
| Appelation de la friche | Friche rencensée en 2001 |

## D. ANALYSE DES RESULTATS

### Nombre et répartition des friches par communes :

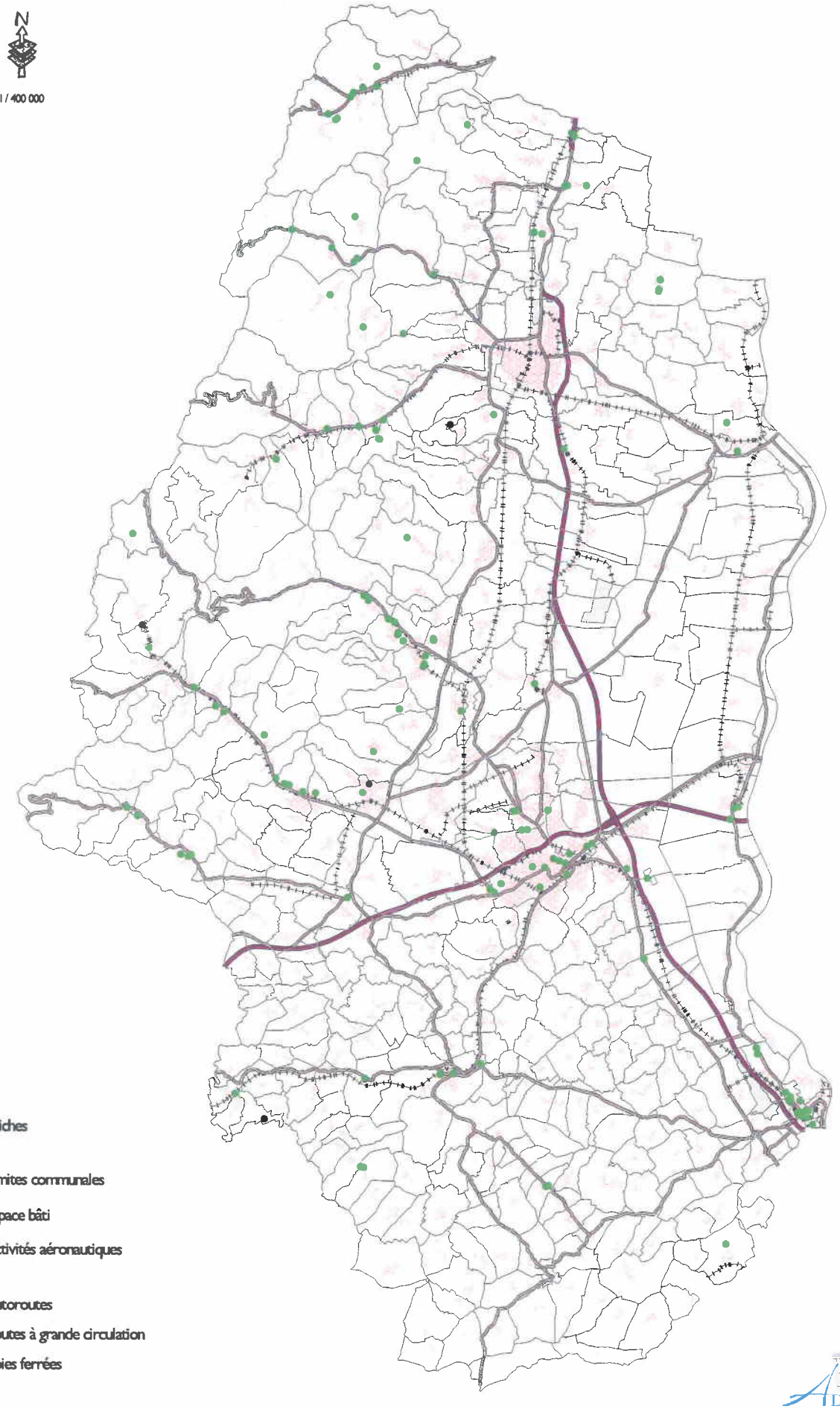
| Communes | Nombre | % |
|---|---|---|
| Saint-Louis | 13 | 9,56 |
| Mulhouse | 10 | 7,35 |
| Sainte-Marie-aux-Mines | 6 | 4,41 |
| Guebwiller | 5 | 3,68 |
| Thann | 5 | 3,68 |
| Issenheim | 4 | 2,94 |
| Jebsheim | 4 | 2,94 |
| Kingersheim | 4 | 2,94 |
| Altkirch | 3 | 2,21 |
| Buhl | 3 | 2,21 |
| Guémar | 3 | 2,21 |
| Masevaux | 3 | 2,21 |
| Ottmarsheim | 3 | 2,21 |
| Soultz | 3 | 2,21 |
| Soultzbach-les-Bains | 3 | 2,21 |
| Cernay | 2 | 1,47 |
| Friesen | 2 | 1,47 |
| Hachimette | 2 | 1,47 |
| Illzach | 2 | 1,47 |
| Morschwiller-le-Bas | 2 | 1,47 |
| Oberbrück | 2 | 1,47 |
| Ostheim | 2 | 1,47 |
| Sainte-Croix-aux-Mines | 2 | 1,47 |
| Saint-Hippolyte | 2 | 1,47 |
| Vieux-Thann | 2 | 1,47 |
| Volgelsheim | 2 | 1,47 |
| Waldighoffen | 2 | 1,47 |
| Aspach-le-Bas | 1 | 0,74 |
| Ballersdorf | 1 | 0,74 |
| Bollwiller | 1 | 0,74 |
| Burnhaupt-le-Haut | 1 | 0,74 |
| Eguisheim | 1 | 0,74 |
| Ensisheim | 1 | 0,74 |
| Fréland | 1 | 0,74 |

| Communes | Nombre | % |
|---|---|---|
| Gunsbach | 1 | 0,74 |
| Habsheim | 1 | 0,74 |
| Hagenbach | 1 | 0,74 |
| Hartmannswiller | 1 | 0,74 |
| Husseren-Wesserling | 1 | 0,74 |
| Husseren-les-Châteaux | 1 | 0,74 |
| Kaysersberg | 1 | 0,74 |
| Kruth | 1 | 0,74 |
| Labaroche | 1 | 0,74 |
| Lapoutroie | 1 | 0,74 |
| Le Bonhomme | 1 | 0,74 |
| Leymen | 1 | 0,74 |
| Magny | 1 | 0,74 |
| Malmerspach | 1 | 0,74 |
| Montreux-Vieux | 1 | 0,74 |
| Munster | 1 | 0,74 |
| Oderen | 1 | 0,74 |
| Orbey | 1 | 0,74 |
| Ranspach | 1 | 0,74 |
| Ribeauvillé | 1 | 0,74 |
| Richwiller | 1 | 0,74 |
| Rixheim | 1 | 0,74 |
| Saint-Amarin | 1 | 0,74 |
| Sainte-Croix-en-Plaine | 1 | 0,74 |
| Schlierbach | 1 | 0,74 |
| Soultzmatt | 1 | 0,74 |
| Thannenkirch | 1 | 0,74 |
| Turckheim-Trois Epis | 1 | 0,74 |
| Wattwiller | 1 | 0,74 |
| Wegscheid | 1 | 0,74 |
| Wihr-au-Val | 1 | 0,74 |
| Wildenstein | 1 | 0,74 |
| Willer-sur-Thur | 1 | 0,74 |
| *TOTAL : 67 communes* | *136* | *100* |

Les pourcentages indiquent la part de friches dans chaque commune, par rapport au nombre total

*Fig. 1 : Nombre et répartition des friches par commune*

# Carte de localisation
# Les friches économiques haut-rhinoises




Sources : IGN BD Carto - ADAUHR
Conception : ADAUHR/ET/CM
Réalisation graphique : ADAUHR/TD/PC - Mars 2001

Mars 2001

## Surface de friches par communes :

| Communes | Surf. Totale | % |
|---|---|---|
| Mulhouse | 77,40 | 19,63 |
| Volgelsheim | 49,00 | 12,43 |
| Ottmarsheim | 40,70 | 10,32 |
| Altkirch | 20,60 | 5,22 |
| Kingersheim | 15,80 | 4,00 |
| Malmerspach | 15,00 | 3,80 |
| Morschwiller-le-Bas | 12,30 | 3,12 |
| Habsheim | 12,00 | 3,04 |
| Saint-Louis | 11,83 | 3,00 |
| Cernay | 9,32 | 2,36 |
| Eguisheim | 9,00 | 2,28 |
| Masevaux | 8,31 | 2,10 |
| Thann | 7,30 | 1,85 |
| Guebwiller | 6,65 | 1,69 |
| Vieux-Thann | 6,30 | 1,60 |
| Sainte-Marie-aux-Mines | 5,20 | 1,32 |
| Soultzbach-les-Bains | 4,90 | 1,24 |
| Ensisheim | 4,80 | 1,21 |
| Burnhaupt-le-Haut | 4,50 | 1,14 |
| Munster | 4,50 | 1,14 |
| Saint-Hippolyte | 3,70 | 0,94 |
| Husseren-Wesserling | 3,50 | 0,88 |
| Aspach-le-Bas | 3,10 | 0,78 |
| Soultzmatt | 3,00 | 0,76 |
| Soultz | 2,90 | 0,73 |
| Issenheim | 2,60 | 0,66 |
| Kruth | 2,50 | 0,63 |
| Saint-Amarin | 2,50 | 0,63 |
| Waldighoffen | 2,50 | 0,63 |
| Hagenbach | 2,30 | 0,58 |
| Hachimette | 2,20 | 0,55 |
| Sainte-Croix-aux-Mines | 2,20 | 0,55 |
| Orbey | 2,10 | 0,53 |
| Hartmannswiller | 2,00 | 0,50 |

| Communes | Surf. Totale | % |
|---|---|---|
| Montreux-Vieux | 2,00 | 0,50 |
| Illzach | 1,90 | 0,49 |
| Leymen | 1,80 | 0,45 |
| Willer-sur-Thur | 1,80 | 0,45 |
| Gunsbach | 1,70 | 0,43 |
| Magny | 1,50 | 0,38 |
| Buhl | 1,45 | 0,36 |
| Ballersdorf | 1,20 | 0,30 |
| Guémar | 1,20 | 0,30 |
| Friesen | 1,10 | 0,28 |
| Oberbrück | 1,10 | 0,28 |
| Ostheim | 1,10 | 0,28 |
| Wattwiller | 1,10 | 0,28 |
| Fréland | 1,05 | 0,26 |
| Richwiller | 1,00 | 0,25 |
| Schlierbach | 1,00 | 0,25 |
| Turckheim-Trois Epis | 1,00 | 0,25 |
| Wildenstein | 1,00 | 0,25 |
| Jebsheim | 1,00 | 0,25 |
| Lapoutroie | 0,80 | 0,23 |
| Le Bonhomme | 0,80 | 0,23 |
| Ranspach | 0,70 | 0,17 |
| Wegscheid | 0,70 | 0,17 |
| Wihr-au-Val | 0,60 | 0,15 |
| Bollwiller | 0,50 | 0,13 |
| Oderen | 0,50 | 0,13 |
| Rixheim | 0,50 | 0,13 |
| Ribeauvillé | 0,50 | 0,13 |
| Labaroche | 0,30 | 0,07 |
| Husseren-les-Châteaux | 0,20 | 0,05 |
| Kaysersberg | 0,20 | 0,05 |
| Sainte-Croix-en-Plaine | 0,20 | 0,05 |
| Thannenkirch | 0,20 | 0,05 |
| *TOTAL: 67 communes* | *394,21* | *100* |

Les pourcentages indiquent la part des surfaces de chaque commune, par rapport à la surface totale

*Fig. 2 : Surface des friches par commune*

## 1. CONTEXTE GENERAL

Nous avons visité environ 150 sites dans le département à partir d'informations fournies par le recensement de 1999 mais aussi par les autres biais évoqués plus haut. Les 126 sites recensés en 1999 ont été conservés 17 d'entre-eux (soit 13,5% du total de 1999) sont désormais réhabilités ou réutilisés.

L'étude porte donc sur 136 sites qu'ils soient : non utilisés, sous utilisés, en cours d'étude de réhabilitation, en cours de travaux, réhabilités ou enfin considérés comme « future friche ».

Ces 136 sites sont répartis dans tout le département représentant une surface totale de 394,2 hectares, réparties sur 67 communes. Ce sont surtout les grandes agglomérations (Saint-Louis et Mulhouse) mais aussi les vallées vosgiennes qui présentent les densités les plus fortes. Sur le reste du département et en particulier dans le Sundgau et la plaine, le phénomène de friche est plus ponctuel.

Parmi les 67 communes, on en recense 27 qui comptent plus d'une friche. A elles seules, ces communes totalisent 96 friches (soit 70,6% du total). C'est à Saint-Louis (13 friches) que le nombre est le plus élevé, suivi de Mulhouse (10), Sainte-Marie-aux-Mines (6), Guebwiller (5), Thann (5), Issenheim (4), Jebsheim (4), Kingersheim (4). Sept communes en comptent trois et douze en comptent 2.

Outre le nombre de friches, il convient de considérer la surface qu'elles couvrent. En effet, l'importance accordée à une quantité peut être modulée selon la plus ou moins grande taille des sites. Ainsi, la moitié des surfaces de friches se trouvent dans cinq communes seulement : Mulhouse (77,4 ha), Volgelsheim (49 ha), Ottmarsheim (30,5 ha), Altkirch (20,6 ha dont une partie sur Carspach) et Kingersheim (15,8 ha).

Si le nombre de friches est relativement conséquent dans le Haut-Rhin, il y a de fortes disparités de taille : 72 friches (soit plus de la moitié) ont une surface de plus de 1 ha, dont 12 de plus de 10 ha, 6 comprises entre 5 et 10 ha et 39 comprises entre 1 et 5 ha. Parmi les 63 restantes, dont les surfaces sont inférieures à 1 ha, 39 font 0,5 hectares et moins.

De même, la surface cumulée des 13 plus grands sites en friches représente plus de la moitié (196,6 ha) de la surface totale. Cela montre bien que le département se caractérise par une dissémination de friches de taille relativement modeste, voire petite et que le phénomène n'a rien de comparable avec des régions comme le Nord-Pas-de-Calais ou la Lorraine qui recèlent une grande quantité de sites délaissés de grande taille.

## 2. DES LOCALISATIONS PRESQUE EXCLUSIVEMENT URBAINES

| Localisation | Nombre | % | Surface (ha) | % |
|---|---|---|---|---|
| Centre-ville | 25 | 18,4 | 35,77 | 9,1 |
| Tissu urbain | 67 | 49,3 | 180,44 | 45,8 |
| Périphérie | 28 | 20,6 | 121,4 | 30,8 |
| Zone commerciale et d'activités | 16 | 11,8 | 56,6 | 14,4 |
| ***TOTAL*** | ***136*** | ***100*** | ***394,21*** | ***100*** |

*Fig. 3 : Localisation des friches*

Parmi les 136 friches recensées, 92 (soit près de 67,6%) se trouvent en milieu urbain. Ces friches couvrent également des surfaces conséquentes (216,2 ha, soit 54,9% de la surface totale des friches).

Qu'elles se situent ou non en des lieux stratégiques dans les agglomérations, leur réhabilitation relève de la nécessité, par le poids que constitue leur présence dans le contexte urbain. C'est le cas par exemple de Tival à Kingersheim, de la friche BIMA à Cernay, de la caserne de Volgelsheim, de Baumgartner à Sainte-Marie-aux-Mines, de l'ancienne usine Peaudouce ou du Domaine de l'Abbaye à Masevaux, ou encore de LPI à Orbey qui sont de tailles conséquentes, mais aussi de Seral à Fréland, Rolba à Lapoutroie, l'ancienne filature à Oberbrück ou la clinique Sainte-Anne à Thannenkirch, de taille plus modeste, mais situées dans des commune bien plus petites également.

Certaines communes ont de plus à gérer plusieurs sites en friche intégrés au tissu bâti. A titre d'exemples, on peut citer Mulhouse (Nouveau Bassin, Fonderie, casernes Drouot, Lefèbvre et Barbanègre), Altkirch (caserne, LEP), Thann (Naegelen, Blondel, lotissement industriel) et Guebwiller (Filés du Florival, Filanova, NSC et Cartorhin).

Située en périphérie ou en zone d'activités, la friche ne sera perçue que comme une opportunité économique, puisqu'elle n'a que peu d'impact sur le milieu urbain. Très souvent, leur réutilisation se fait en l'état, au gré de la demande et de l'adaptation des bâtiments à l'activité de l'entreprise intéressée (comme Tubex à Schlierbach ou Habasit à Leymen). Il faut préciser toutefois que cela ne s'applique pas aux friches de grandes tailles (terrain militaire de Volgelsheim, Sturm à Retzwiller, quartier Kleinau à Malmerspach ou encore, BTA à Saint-Amarin), souvent préoccupantes pour les propriétaires et les pouvoirs publics.

## 5. UNE PREDOMINANCE DE FRICHES PRIVEES

| Propriétaire actuel | Nombre | % | Surface (ha) | % |
|---|---|---|---|---|
| Communes | 22 | 16,2 | 43,61 | 11,1 |
| Intercommunal / départemental | 11 | 8,1 | 63,9 | 16,2 |
| Armée | 2 | 1,5 | 46,5 | 11,8 |
| Etat et SNCF | 5 | 3,7 | 41,8 | 10,6 |
| Privés | 96 | 70,6 | 198,4 | 50,3 |
| ***TOTAL*** | **136** | **100** | **394,21** | **100** |

*Fig. 6 : Propriétaires actuels des friches*

Les communes sont propriétaires de 22 des 136 friches. Cela représente 43,61 ha soit 11% de la surface totale. Ces friches sont généralement de tailles importantes (Jédélé à Altkirch, le Nouveau bassin à Mulhouse, Tival à Kingersheim, Peaudouce à Masevaux, Filanova à Guebwiller), mais surtout localisées à des endroits stratégiques pour la réalisation de projets urbains, afin de renforcer le parc du logements et améliorer l'offre en services (les casernes à Mulhouse, les Filés du Florival à Guebwiller) ou encore, créer des sites d'activités de qualité. La ZAC demeure un outil très utilisé pour la réalisation de ces projets allant dans le sens de la mixité urbaine. On peut citer en exemple : TIVAL à Kingersheim, le L.P.I. d'Orbey, ... La présence d'une friche dans le tissu urbain reste néanmoins contraignante pour la commune et très souvent, l'acquisition devient une obligation n'ayant pour but que d'éliminer du paysage urbain un point noir dévalorisant, et de se créer une réserve foncière pour l'avenir (un terrain de 0,5 ha à Oderen).

Les structures intercommunales et le Département sont propriétaires de 11 friches totalisant ainsi 63,9 ha (soit 16,2% de la surface totale). Ces friches sont le plus souvent de grande taille (Quartier Plessier à Altkirch, le quartier Kleinau à Malmerspach, ...) et sont la seule solution possible (financièrement) pour la réhabilitation. Ces acquisitions ont dans l'ensemble pour but la création de zones d'activités.

L'armée reste encore propriétaire de 2 sites (caserne à Volgelsheim et l'aérodrome à Habsheim) ; Il y a donc 7 sites militaires qui ont été rachetés par la collectivité et 1 (gendarmerie de Jebsheim) racheté par un privé. Les friches militaires de par leur emprise, la taille de leurs bâtiments et la difficulté de réutilisation de ceux-ci posent de gros problèmes aux collectivités, partiellement résolus à Mulhouse et Altkirch, mais encore très difficiles à résoudre à Volgelsheim et Habsheim.

La SNCF est propriétaire de 2 sites en friche, soit 21,5 ha. EDF et les douanes (à Ottmarsheim) couvrent de grandes surfaces, alors que le LEP d'Altkirch, qui fermera lors de la prochaine rentrée, posera un problème d'organisation urbaine au centre-ville. Au total ce sont 20.3 ha appartenant à l'Etat, répartis sur 5 sites qui se trouvent en friche.

Les friches privées sont de loin les plus nombreuses. Au nombre de 96, elles représentent 70,6% du total des friches et couvrent 50,3% de la surface totale. Parmi elles, 49 (soit plus de la moitié) ont une surface supérieure à 1 ha. Il s'agit donc fréquemment de friches de petites tailles.

Les friches privées posent souvent des problèmes de gestion et de réhabilitation puisque les communes n'ont pas forcément connaissance des projets des propriétaires et ne maîtrisent pas l'avenir de ces sites. C'est fréquemment le cas des petites friches privées (Gare de saint Hippolyte), mais aussi de plus grandes comme Athanor à Vieux-Thann, Brendlé à Saint-Louis ou Thann, où des espaces conséquents mitent véritablement le tissu bâti sans que les communes puissent agir.

Lorsqu'elles atteignent des tailles plus importantes, l'implication des communes devient plus forte, devenant partie prenante dans les projets ; c'est le cas de Eguisheim (Sturm), Sainte-Marie-aux-Mines (Baumgartner), Waldighoffen (Lang), Orbey (L.P.I.).

## 6. DES PROBLEMES LIES AUX DEGRES D'UTILISATION

| Degré d'utilisation des friches | Nombre | % | Surface (ha) | % |
|---|---|---|---|---|
| Non utilisée | 47 | 34,6 | 88,7 | 22,5 |
| Sous utilisée | 38 | 27,9 | 100,2 | 25,4 |
| Réhabilitation à l'étude | 8 | 5,9 | 60,4 | 15,3 |
| Réhabilitation en cours | 24 | 17,6 | 92,1 | 23,4 |
| Réhabilitée | 17 | 12,5 | 51,4 | 13,0 |
| Future friche | 2 | 1,5 | 1,5 | 0,4 |
| ***TOTAL*** | ***136*** | ***100*** | ***394,21*** | ***100*** |

*Fig. 7 : Degré d'utilisation des friches*

Dans le Haut-Rhin, parmi les 136 friches, 47 ne sont pas utilisées et ne font l'objet d'aucun projet. Cela concerne le tiers des friches en surface. Un peu moins de la moitié de ces friches (27) est inférieure à 1 ha, mais 3 de plus de 10 ha sont concernées. Il s'agit du terrain militaire de Volgelsheim, de l'aéroport militaire de Habsheim, de l'usine ALR d'Ottmarsheim. Ces friches se dégradent de jour en jour. Les bâtiments ne pourront, dans la plupart des cas, plus être rénovés car les travaux de rénovation s'avèreront beaucoup plus onéreux qu'une opération de « démolition-rénovation ». C'est le cas du bâtiment commercial d'Issenheim. Ce bâtiment en structure métallique de style « boîte à chaussure » n'a jamais été terminé ni fermé. Il se dégrade tous les jours un peu plus et est l'objet occasionnellement d'actes de vandalisme.

Les friches sous-utilisées sont au nombre de 38. Parmi les plus grandes, on peut citer la plate-forme douanière (15 ha) et la Cité-Neuf (14,8 ha) d'Ottmarsheim, AMECO à Mulhouse (9 ha). Les friches sous-utilisées sont délicates à inventorier pour trois raisons :

- La limite entre l'utilisation partielle et la sous-utilisation peut s'avérer subjective. Il n'est pas évident de voir sur le terrain, ni de savoir par le biais des communes, le taux d'utilisation des bâtiments ;

- Certaines entreprises n'utilisent visiblement plus tous leurs espaces, mais prétendent le contraire, refusant de parler de friches. C'est le cas pour le site Hammer à Munster, la Nouvelle fonderie à Masevaux ou encore la friche sous-utilisée SERAL à Fréland qui présentent une partie de leurs bâtiments fermés voir dégradés, laissant une mauvaise image dans la commune, d'autant qu'elles sont situées à proximité immédiate du centre-ville et qu'elles sont de tailles importantes.

- Certains bâtiments servent au stockage. D'apparence non-utilisés ou sous-utilisés ces bâtiments n'en demeurent pas moins occupés. Il est difficile de déterminer dans quelle mesure cette occupation est bien réelle. On peut citer le cas des Métaux Blancs, du site AMECO à Mulhouse, du garage de Sainte-Marie-aux-Mines ou encore des séchoirs à tabac de Guémar. Bien souvent ces bâtiments sont occupés mais pas entretenus et se dégradent fortement. Ils ne respectent plus les règles minimum de sécurité et deviennent dangereux pour

les utilisateurs, pour les piétons mais aussi pour le voisinage. Ils servent d'entrepôts provisoires et sont intéressants car peu cher à la location.

Il existe deux types de sous-utilisation :

- Une entreprise peut voir son activité diminuer et de ce fait ne plus utiliser une partie de ses bâtiments. On ne compte qu'un cas de ce type dans le département, il s'agit de l'usine Athanor à Vieux-Thann, mais ce cas peut se retrouver ailleurs dans l'avenir ;

- La réutilisation peut se faire au coup par coup, au gré de la demande. Petit à petit, les bâtiments sont réoccupés par des artisans (généralement des carrossiers) ayant besoin d'espace et de loyers peu conséquents. Ce type de réutilisation (souvent partielle) ne peut à proprement parler pas être considéré comme une réhabilitation durable, parce qu'elle est souvent vecteur de dégradation, et parce que les entreprises y apparaissent et disparaissent selon la conjoncture.

Les friches sous-utilisées dans le département le sont à des degrés différents ; la plupart sont quasiment vides (AMECO à Mulhouse et Savonito à Kingersheim, Minoterie à Thann,...), d'autres paraissent connaître une activité plus développée (Jedelé à Altkirch, Seral à Fréland, usine textile à Kruth...). La quasi-totalité de ces friches sous-utilisées relève du domaine privé, cela met à nouveau l'accent sur les problèmes posés par les friches privées en matière de requalification.

## II. Les processus de reconversion

### A. Objectifs

#### 1. Le mode d'emploi operationnel

Par l'expérience acquise ces dernières années en terme de réhabilitation, l'A.D.A.U.H.R. a su proposer de nombreux projets de réhabilitation pour d'anciennes friches : le site de l'ancienne brasserie de Breitenbach, la friche commerciale « Le Mail » de Rixheim dont les travaux vont débuter ces tout prochains temps, aménagement du « Pont d'Aspach », la réhabilitation du site SONOMAB de Soultz, ...

De nombreux acteurs participent, et ceci à différentes étapes de la réhabilitation, au projet de requalification de site.

Ce mode d'emploi opérationnel pourrait être adressé aux communes souhaitant réhabiliter une friche. En effet, à partir de quelques exemples de requalification d'anciens sites, nous mettrons en avant les atouts favorisant un projet de réhabilitation.

Mais avant de proposer les clés de la réussite d'un tel projet, nous pouvons tout d'abord voir au niveau départemental, les opérations en cours.

#### 2. Des operations de rehabilitation d'ores et deja en cours

Les friches faisant l'objet d'une étude de réhabilitation sont au nombre de 8 et couvrent 60,4 ha. Il s'agit aussi bien de bâtiments vides (caserne Lefèbvre à Mulhouse), que de terrains (ancienne cité Hoffer à Morschwiller-le-Bas), que de sites partiellement occupés (BTA à Saint-Amarin). Les sites de la tuilerie Sturm à Eguisheim, l'ancien garage de Jebsheim (partie exposition), la gare de Saint Hippolyte, la caserne Abbatucci à Volgelsheim et la gare de Wanne à Mulhouse-Riedisheim sont aussi au stade d'étude de réhabilitation.

Nous avons également recensé 2 futures friches : Cartorhin à Guebwiller et le LEP à Altkirch, encore en activités, mais destinés à la fermeture après délocalisation en périphérie. De par leur localisation, en plein cœur de ville, leur avenir est déterminant dans l'organisation urbaine. Lorsqu'elles sont privées, ces classes de friches, voient leurs études prises en charge par les communes ou structures intercommunales qui y trouvent un intérêt particulier. Plusieurs d'entre elles sont d'ailleurs destinées à un achat par les collectivités.

Vingt-quatre sites sont actuellement en cours de réhabilitation, soit 92,1 ha. Ces réhabilitations concernent des sites de grande taille (la Cartisane de Cernay, l'ancienne filature de Gunsbach, Baumgartner à Sainte-Marie-aux-Mines, les anciennes sources de Soultzmatt, le quartier Kleinau à Malmerspach, ...) et se font très souvent par voie de ZAC (Tival à Kingersheim, Les filés du Florival à Guebwiller, la Fonderie de Mulhouse, le L.P.I. à Orbey, ...) ou encore sont réhabilités en musée comme le futur espace muséographique à la place des anciennes sources de Soultzmatt. Ces anciens sites font l'objet généralement d'un projet d'ensemble, faisant partie intégrante d'un véritable projet urbain, considérée ainsi comme des opportunités pour les communes et comme prétexte à des aménagements urbains de relativement grande ampleur. Certains sites ne rentrent pas dans ce type de réflexion : BIMA à Cernay, l'ancien moulin d'Ostheim et l'ancienne filature à Gunsbach qui sont destinées à l'habitat sur initiative privée.

Au total, 39 friches sont en voie d'être réhabilitées, représentant 152,5 ha, soit près du tiers de la surface totale de friches dans le département. Dix-sept sites ont été réhabilités ces 2 dernières années. Il reste donc 97 friches qui demeurent en l'état et sur lesquelles devra être porté attention (d'où l'intérêt d'un banque de données géographique mise à jour régulièrement).

Sur les 17 anciennes friches (car réhabilitées), 6 sont la propriété de collectivités : commune seule ou regroupement de communes, région ou l'Etat. Onze ont donc été réhabilitées sur initiative privée mais dans la plupart des cas, les bâtiments ont été réutilisés tel quel sans qu'il n'y ait eu besoin de gros travaux de rénovation (Friche Stein I à Friesen, Tubex à Schlierbach, Habasit à Leymen, la Brasserie de Saint-Louis, le garage Munier à Lababroche,...). De plus ces sites sont de relative petite taille (11,47 ha pour l'ensemble des friches privées réhabilitées, soit une moyenne d'un peu plus de 1 ha la friche). Tandis que les friches réhabilitées par la collectivité sont globalement de plus grande taille : le quartier Plessier à Altkirch (15,5 ha), le Pont d'Aspach à Burnhaupt-le-Haut (4,5 ha), le Nouveau Bassin de Mulhouse (14 ha), ... La friche réhabilitée par la collectivité est en moyenne de 13 ha.

On peut donc en déduire que l'intervention de la collectivité se fait essentiellement sur de grosses superficies et pour des friches stratégiques par leur situation. Ces sites nécessitent des travaux de réhabilitation rapides peuvent bénéficier d'aides départementales, régionales, nationales voire européennes. C'est le cas d'anciens sites militaires (le quartier Plessier à Altkirch), de sites pollués avec des subventions de l'ADEME (Fonderie de Mulhouse), mais aussi de certains sites d'intérêt patrimonial ou architectural (Domaine de l'Abbaye de Masevaux),...

## B. ELEMENTS D'ORIENTATION POUR LA REUTILISATION DES FRICHES

### 1. LES INTERVENANTS POTENTIELS

*Qui a la possibilité et a intérêt à intervenir ?*

Toute opération passe d'abord par la prise de conscience des potentialités d'une friche chez un partenaire de l'aménagement. On peut distinguer deux sortes d'intervention : sur un temps court et sur un temps long. Sur un temps court, tout d'abord, les acteurs souvent privés (promoteurs ou propriétaires privés), interviennent sur le foncier en réhabilitant le site sans vraiment tenir compte de son environnement. Au contraire, en agissant sur un temps « long », les collectivités ou instances départementales réfléchissent globalement selon un principe d'aménagement du territoire avec un projet d'ensemble (sur un îlot ou un quartier) cohérent, viable et vivable.

**Les collectivités locales** cherchent à enrayer les conséquences négatives d'une friche, mais aussi à intégrer les espaces vacants à la gestion du patrimoine local foncier et immobilier (Quartier Kleinau à Malmerspach, Domaine de l'Abbaye à Masevaux, le L.P.I. d'Orbey, ...). Lorsque la commune a, par exemple, l'intention d'intervenir comme maître d'ouvrage, elle peut assurer un certain entretien et le gardiennage de la friche, afin d'en éviter la dégradation trop rapide. De même, par l'utilisation du droit de préemption, la collectivité peut chercher à étaler son intervention dans le temps, au fur et à mesure qu'elle aura les opportunités ou qu'elle sera mise en demeure d'acquérir. Il peut s'avérer que certains projets soient en suspens lors de l'étude. En effet, suite aux élections municipales, le problème des friches n'a pas encore été abordé lors de réunion du Conseil Municipal. On peut citer l'exemple du site communal de l'ancien hôtel « La Vigne » à BUHL (les bâtiments ont été démolis sur demande du Tribunal Administratif).

De manière générale, la collectivité locale a la possibilité d'utiliser les outils réglementaires d'urbanisme dont elle dispose, pour maîtriser, dans le sens où elle le désire, l'aménagement des friches de son territoire (POS*, droit de préemption*,...).

*(* voir lexique)*

**Les instances départementales**, les chambres consulaires : leurs objectifs sont, au niveau du territoire, les mêmes que ceux des communes : développement économique, urbain et social. Cependant, elles peuvent se trouver en opposition avec les objectifs locaux, lorsqu'une alternative de réutilisation se pose : activités/logements, activités/espaces verts,... Leurs modalités d'intervention sont diverses : soutien financier des initiatives locales (subventions, prêts,...), intervention directe systématique, élaboration de lignes d'actions.

**Les promoteurs privés :** les friches sont parfois, pour eux, avant tout des opportunités foncières. Leur objectif est bien entendu la rentabilité, leur critère d'intervention étant l'existence d'un marché immobilier suffisamment actif. A titre d'exemple, on peut citer : l'ancienne filature de Gunsbach, l'ancienne gendarmerie de Jebsheim, l'ancien moulin d'Ostheim, ...

**Les propriétaires des friches :** on peut constater que les propriétaires des friches, qu'ils soient publics ou privés, n'interviennent pratiquement guère en tant qu'aménageurs. Les propriétaires privés peuvent intervenir ponctuellement en tant que constructeurs pour la remise en état des bâtiments mais de manière progressive comme l'ancienne Manufacture Royale de Wegscheid. L'immobilier n'est pas la vocation des entreprises et elles n'ont pas le savoir-faire correspondant. De même, les propriétaires publics ne définissent pas vraiment de politique globale en matière d'aménagement des espaces non utilisés. Parfois l'essentiel de ces espaces reste volontairement classé en réserve foncière et n'apparaît pas en friche aisément cessible (exemple : les propriétés SNCF). Dans d'autres cas, l'immobilier constitue un élément spéculatif, la valeur s'accroissant à mesure que monte la pression urbaine : dès lors, l'intérêt n'est pas dans une intervention de réhabilitation, mais dans l'attente...

## 2. LES DISPOSITIFS FINANCIERS

*L'aménagement d'une friche est-elle une opération financièrement intéressante, par rapport à une implantation sur un site vierge ?*

Il n'est pas possible d'y répondre, tant la fourchette des coûts est large. Mais parfois les friches sont les seules opportunités foncières, surtout dans un secteur convoité. Le coût d'une opération dépend de la bonne adéquation du type d'affectation choisi, beaucoup plus que de la localisation.

Le coût global d'aménagement d'une friche est calculé, comme pour toute réalisation neuve, en fonction d'un prix de sortie, compatible avec le marché, des financements et subventions disponibles, du taux de rentabilité de l'opération dans le cas de sociétés privées.

D'autre part, il faut distinguer le coût d'acquisition de la friche (terrain et bâtiment) si elle n'appartient pas à l'aménageur, le coût de remise en état du sol (y compris les coûts de démolition) et enfin le coût des travaux. Ce dernier comprend, soit uniquement de la réhabilitation, soit également de la construction neuve. Si le coût de la construction neuve est en général facile à approcher, le coût de la réhabilitation est, lui, très variable et susceptible de forts "dérapages" en cours d'opération.

On a constaté empiriquement que la plupart des réutilisations à usage industriel se sont réalisées avec un coût de revient nettement inférieur à celui de la construction neuve. En revanche, pour d'autres affectations (logements, bureaux, équipements publics,...), le coût des travaux de réhabilitation est généralement très élevé par rapport au coût d'acquisition et proche des coûts de construction neuve, parfois même plus élevé...

Les financements sont à envisager avec la participation des différents aménageurs. Néanmoins, un montage public, en régie directe avec la collectivité locale ou un maître d'ouvrage délégué présente plusieurs avantages : il permet tout d'abord d'exercer les prérogatives publiques d'acquisition, de bénéficier ensuite de subventions nationales et régionales aux collectivités mais également de prêts publics à long terme aux conditions des collectivités (pour un montage locatif notamment : prêt foncier, participation de l'OPHLM,...). La nature de certaines friches recensées dans le périmètre justifie également l'appel aux fonds européens (casernes désaffectées, friches minières).

### 3. FAISABILITE D'UNE OPERATION

Elle consiste en l'étude simultanée de l'existant, du souhaitable et du possible, et la confrontation permanente de ces trois éléments.

Deux études successives nous semblent nécessaires :

**Une étude préalable ou diagnostic technique** qui propose plusieurs hypothèses de programme à partir d'une évaluation, dont les critères sont les suivants :

- les caractéristiques générales de la friche (terrain, bâtiments, possibilités d'accès...) ;
- le secteur et le type d'activité préexistant dont on peut déduire le degré d'adaptabilité des bâtiments aux différents types d'utilisation. En effet, les activités antérieures induisent des caractéristiques techniques de bâtiments, des structures architecturales bien particulières ;
- les contraintes d'environnement ;
- la configuration de la parcelle et la forme des bâtiments, qui décideront de l'affectation future : programmes mixtes ou programmes à usage exclusif d'activités ou de logements ;
- l'intérêt urbain et historique du bâtiment, son degré d'intégration dans l'agglomération (accès, aires de stationnement,...).

Le travail de diagnostic comporte donc diverses approches : une approche technique (contraintes techniques, état du gros œuvre), une approche architecturale (pour rechercher la meilleure organisation spatiale du bâtiment), une approche économique (coûts, définition des prestations,...), la prise en compte des VRD (voiries et réseaux divers) et un audit sur la toxicité du sous-sol et des bâtiments.

Ce premier diagnostic apparaît nécessaire avant toute démarche plus approfondie. Il permet notamment d'orienter l'étude détaillée du projet (choix des organismes et techniciens compétents en fonction du programme envisagé, premières hypothèses de montage).

**Une étude de programme**, réalisée par des spécialistes de ce type d'intervention (généralement une équipe pluridisciplinaire) va ensuite confirmer la faisabilité de l'opération et définir le programme. Elle comprend :

- les potentialités de réutilisation ;
- le choix de l'affectation future ;
- la définition des travaux à réaliser : remise en état éventuelle du sol, démolition, réhabilitation, construction neuve et travaux de voirie le cas échéant,...
- l'estimation financière correspondante ;
- une proposition de montage juridique et financier, ainsi qu'un bilan prévisionnel ;
- le parti d'aménagement : volumes intérieurs, intégration avec l'environnement.

A l'issue du diagnostic technique et financier, plusieurs cas de figure sont possibles : démolition totale des bâtiments, démolition et reconstruction partielle, réutilisation totale.

C'est à ce stade que la réaffectation peut être décidée en connaissance de cause, avec les choix effectués par ailleurs en matière de grandes options de l'aménagement régional, sous-régional et local :

- Affectation à dominante industrielle et/ou tertiaire ;
- Logement, services ;
- Equipements publics ;
- Mixité...

## C. LA RECONVERSION DE FRICHES PAR QUELQUES EXEMPLES HAUT-RHINOIS

### 1. LE QUARTIER KLEINAU A MALMERSPACH

Situé dans une vallée marquée par l'industrie au cours de la fin du 19ème, le Quartier Kleinau (ancienne usine textile) se trouve désormais à proximité de nombreuses friches (B.T.A. à Saint-Amarin, M.I.W. à Husseren-Wesserling, friche MERTZ à Ranspach, ...). Depuis mi-1999, le Quartier Kleinau fait l'objet d'importants travaux de réhabilitation.

#### a) LE SITE

##### (1) Historique

Cet ensemble industriel, rive droite de la Thur, a été créé en juin 1844 par Jacques HARTMANN. Jusqu'en 1977, une filature de laine et de teinture utilisant des colorants naturels et chimiques occupait le site.

La construction la plus récente située dans le périmètre de la ZAC est un bâtiment à sheds occupé par la Société Interglas.

Jusqu'en 1939, une usine à gaz utilisant les résidus de lavage du bassin de décantation et cinq chaudières à charbon étaient en activité.

La centrale thermique, construite en 1940, a été démolie en 1995. Il subsiste encore la dalle.

##### (2) L'accès et la desserte

L'accès est direct depuis le RN66 mais est aussi assuré à partir de la voirie privée, propriété de l'Association Syndicale des Propriétaires. Elle est directement raccordée à la voie de desserte principale de la Commune de Malmerspach. Elle est située à l'entrée de la Commune de Saint-Amarin.

La desserte serait à améliorer mais elle existe déjà.

##### (3) Les réseaux

Mis à part le gaz, les réseaux n'étaient plus adaptés à une exploitation industrielle du site.

### (4) Le patrimoine bâti

Le site de l'ancienne filature a subi ces dernières années cinq incendies successifs qui ont détruit une grande partie des bâtiments situés à l'Est de la zone. Il subsiste çà et là des gravats ou une dalle.

Les locaux les plus spacieux ont souvent une partie de la toiture effondrée, les infiltrations d'eau ont généralement provoqué une large détérioration des murs.

L'ancien atelier de triage, parallèle à la Thur, présente a priori une solidité des structures supérieures à celle des autres immeubles.

## b) LES ACTEURS

L'usine rachetée en 1939 par les frères SCHLUMPF a cessé toute activité en 1977.

La liquidation de la S.A. Filature de Laine Peignée de Malmerspach (en mai 1977) par le syndic Maître Jean-François DUFAY nommé par le Tribunal de Grande Instance de Mulhouse, a conduit à l'élaboration d'un cahier des charges et des statuts d'une Association Syndicale qui s'appliquent à la vente des parcelles composant l'ancien ensemble immobilier à usage industriel, artisanal, commercial et d'habitation dit « Quartier Kleinau ».

Si en 1979 se sont 25 lots qui ont été mis en vente, aujourd'hui le site est découpé en 80 parcelles réparties entre plus de 20 propriétaires.

Le District de la Vallée de Saint-Amarin –aujourd'hui communauté de communes- (personne publique à l'origine de la création de la Zone d'Aménagement Concerté), n'est propriétaire que d'une parcelle bâtie d'une surface approximative de 5 000 m², dont la toiture est effondrée. Le quartier Kleinau est entièrement géré par une personne morale privée : l'Association Syndicale des Propriétaires.

Le site, dangereux par son manque d'entretien et l'inadaptation des réseaux (pas de station d'épuration) devient un élément négatif pour le paysage et pour les riverains. De plus son impact visuel, à partir de la RN66, ne donne pas une image dynamique de la Commune, ni du District. On note une carence de l'initiative privée sur ce vaste espace (15 ha) pour la reconquête de ce site désaffecté. L'initiative publique paraît comme la solution à la reconversion de cette friche qui fut longtemps sous-utilisée. Le District de la Vallée de Saint-Amarin, conformément à l'article L.311-1 du Code de l'Urbanisme a décidé de créer une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dans l'intérêt général des habitants de la Vallée de la Thur.

### c) LE PROJET

#### (1) Les outils de la réhabilitation

- Le Schéma Directeur des Vallées de la Thur et de la Doller :

Approuvé le 26 avril 1995, le Schéma Directeur prévoit la réhabilitation de la zone de Malmerspach, classée « site d'intérêt intercommunal » : « pour accueillir des entreprises issues de la croissance du tissu existant et ayant besoin de meilleures conditions de localisation, mais aussi des implantations industrielles ou artisanales nouvelles d'une certaine importance ».

- Le Plan d'Occupation des Sols

Le POS de Malmerspach est intégré au POS districal des quinze communes de la Vallée de Saint-Amarin. Les dispositions réglementaires sur le secteur concerné sont aujourd'hui déjà applicables en raison d'une application anticipée : la zone est classée en secteur UEa. Ce secteur est donc réservé à l'accueil d'activités industrielles, artisanales et de services.

#### (2) Un site validé par rapport au marché de la Vallée de Saint-Amarin

La Vallée de Saint-Amarin possède peu de terrains plats et équipés : plusieurs entrepreneurs à la recherche d'un site pour implanter leur unité de production ont dû quitter la Vallée pour s'agrandir ou créer leur entreprise, faute d'espace adapté.

#### (3) Choix du périmètre de la ZAC

Le périmètre de la ZAC est celui de l'ensemble des parcelles bâties ou non concernées par le projet d'aménagement. Celui-ci résulte de l'abandon de l'activité industrielle textile sur la zone et de l'abandon concomitant d'une majorité des bâtiments.

#### (4) Le Maître d'Ouvrage et les Maîtres d'œuvre

- Le Maître d'Ouvrage

Le 4 novembre 1998, le District de la Vallée de Saint-Amarin a signé avec la Société d'Economie Mixte de Haute Alsace (S.E.M.H.A.) un traité de concession d'aménagement pour la reconversion du site industriel de l'ancienne filature de Malmerspach, en application de la délibération du conseil du District du 15 septembre 1998.

Le recours à une Société d'Economie Mixte (S.E.M.) permet au District de :

- Garantir la prise en compte effective de l'intérêt général dans ses objectifs et ceci par rapport à l'entreprise privée,
- Donner à la collectivité locale, avec le concours des partenaires économiques et financiers qu'elles ont choisies, la pleine et entière maîtrise de leur projet.

Le projet de réhabilitation prévoit la démolition des bâtiments délabrés mais l'aménagement conserve au maximum l'identité liée au passé textile du site avec la conservation et la revalorisation des bâtiments les plus intéressant économiquement. De plus, il est prévu la viabilisation, la remise en état des réseaux et le traitement paysager sur tout le site.

- Le Maître d'œuvre

Les Maîtres d'œuvre sont le cabinet B 2000, allié à l'Atelier du Paysage et aux architectes Gaussin et Yazdi d'Altkirch.

### d) LES FINANCEMENTS

Conformément à l'article 1585 C-I-2° du Code Général des Impôts, un régime de participation des constructeurs se substituera à la Taxe Locale d'Equipement au sein du périmètre de la ZAC. Le coût des équipements visé à l'article 317 quater Annexe II du Code Général des Impôts sera mis directement à la charge des constructeurs. La phase de commercialisation des terrains a commencé en novembre 1999. Le District a acheté, le 30 juin 1999, 16 000 m² du site pour 1,585 millions de francs. Le projet se monte à 14,7 millions de francs hors taxes, pour une zone couvrant au total 14,6 ha dont 6,5 ha de friches industrielles à démolir ou à réhabiliter (estimation de fin 1999 selon des informations de la presse régionale).

## 2. « LE PROFIL INDUSTRIES » D'ORBEY

Particulièrement marqué dans la ville d'Orbey, notamment par son site et sa taille, « Le Profil Industries » change de visage pour laisser place à des activités artisanales mais aussi à toute une restructuration urbaine. Exemple de réhabilitation d'une friche qui est le point de départ de redynamisation de toute une ville.

### a) LE SITE

#### (1) Historique

Dès la fin du 19ème siècle, le site de « Le Profil Industries » (L.P.I.) débute son activité industrielle dans le tissage mécanique. Les premiers bâtiments sont alors construits dès 1904-1905 et abritent les entreprises Hertzog et Hildenbrand. Détruits lors de la 1ère guerre mondiale, les bâtiments sont reconstruits et l'activité est reprise par Hertzog. Tout au long de son activité, l'entreprise inclut sur son site une crèche destinée à garder les enfants du personnel, des logements,... C'est à la fin des années 1950 que l'usine de tissage ferme pour laisser la place à des activités plasturgiques d'injection (sociétés Mécano plastiques et Franplastique). C'est en 1986 que les installations industrielles prennent le nom de : « Orbey plastiques S.A. » puis « Le Profil Industries » en 1995.

#### (2) L'accès et la desserte

L'accès au site n'est pas aisé car il est enclavé dans le tissu urbain. On y accède par la rue de Gaulle (par le centre-ville) ou par la rue du Faudé qui contourne le centre-ville. La desserte interne n'existe plus actuellement car l'essentiel des bâtiments a été démoli. Toute la desserte interne est alors à refaire.

#### (3) Les réseaux

Il existe deux canalisations d'eaux potables qui desservaient tous les bâtiments industriels. Le « L.P.I. » n'était pas relié au réseau d'assainissement de la commune. Chaque bâtiment avait sa propre fosse septique qui était pompée annuellement. Deux lignes électriques traversent le site du « L.P.I. ». Les réseaux ne sont donc plus adaptés au fonctionnement actuel et devront être remis en état.

#### (4) Le patrimoine bâti

Il s'agissait de bâtiments industriels de style toit à shed mais leur état était très dégradé. Seul le Parc et la maison Lefébure ainsi que la maison de la musique sont conservés car leur état permet une réhabilitation aisée.

### b) Les acteurs

Après négociation, le site a été racheté par la ville. Les travaux de réhabilitation et de démolition-reconstruction seront suivis par la Société d'Economie Mixte de Haute Alsace « S.E.M.H.A. ».

### c) Le projet

#### (1) L'opportunité du site

L'exiguïté des anciens locaux industriels de l'entreprise orbelaise « Le Profil Industries », aujourd'hui rebaptisée « MARK 4 Automotive », compte tenu de son développement, ont rendu nécessaire son transfert dans la zone intercommunale des Grands Près, en juillet 1997, libérant 2,1 hectares de terrain bâti au centre de l'agglomération d'Orbey.

La situation est exceptionnelle, l'emplacement stratégique, ce qui conduit la Municipalité à se porter acquéreur du parc immobilier et à engager une réflexion sur la revalorisation et le réaménagement de l'ancien site d'activités. Elle a également décidé d'élargir le périmètre d'étude aux secteurs des Ecoles, de la Mairie et du Parc Lefébure.

Si le premier objectif a été le maintien et la pérennité des quelques 200 emplois de la seule industrie de cette importance dans le canton de Lapoutroie. Les nouveaux enjeux sont d'une toute autre nature. Il s'agit de réaliser un projet d'urbanisme au cœur de la cité.

#### (2) Les objectifs

La collectivité a exprimé ses besoins : accroître aux abords des écoles maternelle et primaire riveraines du site L.P.I. et leur donner plus d'espace (cour de récréation notamment), insérer une salle multi-activités dans la proximité du Parc Municipal Lefébure, permettre à des activités à faibles nuisances de s'installer dans une partie des locaux industriels conservés, accueillir des logements collectifs, en répondant à la demande croissante de logements en centre urbain, valoriser l'ensemble grâce à un traitement paysager de qualité et la mise en valeur des berges de la rivière « Weiss », ...

### (3) Les outils de la réhabilitation

- Le Plan d'Occupation des Sols (POS)

La commune d'Orbey est dotée d'un POS dont la dernière révision a été approuvée le 4 février 1991. Il a également été modifié le 3 novembre 1995. Le POS de la commune est compatible avec des objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme.

Tout le terrain de l'ancienne L.P.I. est classé en zone Ua (zone à caractère central d'habitat, d'activité et de service) et le reste en zone Ue (zone d'activité).

La création de la ZAC avec l'élaboration d'un Plan d'Aménagement de Zones (PAZ) permet de s'affranchir du règlement du POS et de créer des règles propres à la ZAC.

- Le Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges

Orbey est entièrement compris dans le parc Naturel Régional des Ballons des Vosges et doit respecter, après adhésion, ses missions essentielles qui sont :

- préserver et valoriser le patrimoine culturel,
- favoriser un développement compatible avec l'environnement,
- assurer la promotion du territoire.

## d) LES FINANCEMENTS

La commune a acquis le site pour 4 MF. Depuis décembre 2000, les travaux de voirie et d'assainissement suite à la démolition de 6 bâtiments ont débutés. L'ensemble des travaux concernant les abords de la Weiss s'élève à plus de 830 000 F HT. Le site bénéficie d'une subvention européenne (objectif « 5b ») qui devrait rembourser 1,5 MF des travaux de réhabilitation.

## 3. LE « MAIL » DE RIXHEIM

### a) LE SITE

#### (1) Historique

Il s'agit d'une friche commerciale, composée d'un bâtiment ayant abrité un supermarché et d'une galerie marchande. La surface au sol est de l'ordre de 1500 m², la surface globale du site étant de 50 ares.

Cet équipement commercial a été conçu au milieu des années 1970, intégré à un quartier d'habitat de type petit collectif. Le centre commercial faisait partie des équipements structuraux de ce quartier de la ville de Rixheim datant des années 90. Le supermarché a subi la forte concurrence du développement rapide des hypermarchés de l'agglomération mulhousienne dans les années 80 et 90. Ne parvenant plus à drainer une clientèle plus large, le supermarché n'a pu rester compétitif et a fermé.

Le maintien des activités commerciales, encore évoqué au début des années 90, n'est plus aujourd'hui actualité.

#### (2) L'accès et la desserte

Le mail est situé dans la partie Est de la commune de Rixheim., séparée de la partie Ouest par l'axe de la rue de l'île Napoléon – rue de Habsheim doublée de l'axe de la voie ferrée Mulhouse-Bâle.

La connexion avec le centre-ville est cependant assurée par deux axes importants : la rue du Général de Gaulle, la rue d'Ottmarsheim (qui permet d'accéder au centre intégré), la Grand'rue et la rue des Romains qui dessert directement le mail.

Le mail planté longeant le centre intégré et le bâtiment du « mail » constitue une liaison piétonne Nord-Sud parallèle à la rue de Habsheim. Cette promenade plantée dessert également l'école des Romains.

Eloignée des autres écoles de la commune, le mail peut néanmoins, redevenir un pôle d'attraction, notamment pour les jeunes, en jouant de sa complémentarité avec le centre intégré.

L'accès à pied ou en deux roues est possible depuis le centre-ville. La desserte en voiture et le stationnement ne posent pas de problèmes.

### (3) Les réseaux

Les réseaux ne posent pas de problèmes et sont adaptés à la demande actuelle.

### (4) Le patrimoine bâti

Le bâtiment ne comporte pas d'éléments architecturaux particuliers qui nécessiterait sa conservation. Néanmoins, par sa situation dans le quartier, l'activité commerciale avait affiché la volonté d'animation continue. Il s'est avéré que le centre intégré n'était fréquenté que ponctuellement et n'attirait pas de client en permanence.

## b) LES ACTEURS

Une étude à été menée par le service « aménagement » de l'ADAUHR en octobre 1998 pour analyser le potentiel de la friche et comparer deux options possibles pour l'avenir de ce site : reconversion ou démolition-reconstruction.

Le maître d'ouvrage qui est en même temps le propriétaire de la friche commerciale est la ville de Rixheim. Il a opté pour la solution : démolition-reconstruction.

## c) LE PROJET

L'étude d'aide à la décision datant de fin 1998 avait comparé les deux options : reconversion et démolition-reconstruction. La 2ème option fut choisie par la ville ce qui lui permet la conception d'un nouveau bâtiment prenant en compte l'ensemble des exigences en terme de fonctionnalité des futurs locaux. Ainsi est défini le meilleur rapport entre la surface construite (moyens de fonctionnement) – coût de fonctionnement et entretien. Il est prévu la création d'équipements communaux composés d'une structure multi-accueil, d'un centre social, d'une école de danse et d'une bibliothèque ludothèque.

Compatible avec le règlement du POS en vigueur, le projet sera possible à réaliser.

Au départ prévu pour la fin de l'an 2000, la démolition des bâtiments n'a pas encore eu lieu lors de la visite sur le terrain début mars 2001. Les travaux devraient commencer ces prochains temps. La construction du nouveau bâtiment devrait suivre durant cette année.

### d) LES FINANCEMENTS

Le bâtiment fait l'objet d'un désamiantage complet soit une opération chiffrée à 2 MF. Les coûts de démolition ne sont pas connus tandis que la construction proprement dite devrait être chiffrée à partir du ratio de 7 000 à 7 500 F HT/m² moyen. Pour la construction de 1 400 m², les travaux s'élèveront de 9 800 000 à 10 500 000 F HT (hors coût de désamiantage et hors démolition préalable du bâtiment actuel).

Alors que la solution de conservation et réhabilitation de l'ancien bâtiment aurait coûté moins cher, la ville a préféré l'autre solution qui permet l'installation de nouveaux équipements mais aussi fait adhérer tout un quartier à un projet.

## D. « INGREDIENTS » LES PLUS FREQUENTS QUI ONT FAVORISE LA REHABILITATION DES SITES EN FRICHES :

On peut dresser une liste des « ingrédients » les plus fréquents qui ont permis la réhabilitation des sites en friches de l'étude :

***Le site :***

- intéressant par rapport à l'histoire locale ou départementale ou fait partie des traditions à tous niveaux (population, entreprises, ...). Le site sera alors maintenu car l'envie de conservation du patrimoine est forte.
- en bon état. Le site sera facile à réhabiliter et les coûts seront moindres.
- en position « stratégique », comme le site d'Orbey (L.P.I.) qui est situé en plein centre-ville.
- accès, desserte interne, réseaux en bon état sont aussi des éléments qui favorisent la réhabilitation.
- environnement favorisant l'implantation d'entreprises, présence de commerces, de services à la population, ...

***Les acteurs :***

- les problèmes de propriété sont résolus par des structures intermédiaires,
- le propriétaire est actif et travaille en partenariat avec des professionnels de la réhabilitation (l'A.D.A.U.H.R., la S.E.H.M.A., avec les Collectivités, ...),
- intervention de la Collectivité et des élus.

***Le projet :***

- est fondé sur une analyse approfondie du site,
- a été mis en cohérence avec son environnement et s'est intégré dans un projet d'ensemble,
- le projet est validé par rapport à la concurrence et par rapport au marché,
- des outils de réhabilitations enrichissent le projet : les Plans d'Occupation des Sols (P.O.S.), les Plans d'Aménagement de Zone (P.A.Z.) pour les Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.), Droit de préemption, ...

***Les financements :***

- sont suffisants et témoignent d'un engagement des élus et d'une stratégie à moyen terme,
- des aides départementales, régionales, nationales, européennes variant selon les friches.

# Conclusion

Les résultats de ce recensement s'appuient à la base sur le recensement de 1999. Il a été vérifié et complété lors de sorties sur le terrain. Cet inventaire ne prétend pas à une exhaustivité parfaite, car d'une part les communes n'ont pas toujours une connaissance exacte des bâtiments et/ou terrains désaffectés, d'autre part le terme « friche » ayant une connotation fortement péjorative, les maires rechignent à reconnaître l'existence de tels sites sur leur commune. Par les éléments décrits dans le mode d'emploi opérationnel, il serait à espérer que ces communes admettent l'utilité et l'usage de ce mode d'emploi pour réaliser de beaux et innovants projets de réhabilitations. Ne fois passé 2002 (soit à la fermeture définitive des mines de potasse), l'étude sur les friches pourra s'élargir aux mines de potasses d'Alsace.

Cette demande du Conseil Général de mise à jour du recensement des friches montre l'intérêt que le Département porte à ces sites et l'envie de les gérer au niveau haut-rhinois. De manière générale, la volonté de réhabilitation de friche se fait ressentir après l'acquisition par les Collectivités Locales de ces sites. Ces friches en cours de réhabilitation ou réhabilitées servent d'exemple pour le réaménagement de ces sites. Pour les autres, la dégradation se fait largement ressentir. Ce phénomène général à d'autres régions se manifeste par le manque de respect envers l'architecture. Les enseignes lumineuses, « totems » ou drapeaux sont autant de « points noirs » dans le paysage et de constat d'échec face à la mise en valeur du patrimoine.

Il ne suffit pas de réhabiliter seulement le bâtiment ou le site en friche pour que l'opération soit réussie, mais il faut procéder à une réflexion générale- qui souvent nécessite du temps, donc de l'argent ce qui pose problème- sur un quartier ou au minimum réfléchir sur l'environnement proche de la friche pour que le projet soit cohérent, viable et vivable selon un principe d'aménagement du territoire durable. En effet, avant de réfléchir au traitement de la friche, il faut se poser la question de la vocation future du site. Le simple fait de posséder une friche sur son territoire pourra être le point de départ d'un projet d'une communal d'ensemble et être un élément identificateur de toute une population.

La réalisation de la base de données informatique avec une situation des sites après digitalisation, la description des sites et les photographies permettront une application adaptée pour l'ensemble des services de l'ADAUHR voir pourra être utilisée ultérieurement par voie de l'internet.

Toute une partie de recherche supplémentaire sera complétée dans mon mémoire de maîtrise. Certains points seront approfondis ultérieurement comme :

- le phénomène de « contamination » des environs d'une friche comme dans la zone commerciale d'Issenheim ;

- la mise en place d'une base de données départementale pouvant servir de support d'analyse à la comparaison des sites en friches entre 1999 et 2001.

Ce stage m'a permis d'évaluer l'ampleur des friches dans le Haut-Rhin, mais aussi de découvrir les multiples utilisations de l'outil S.I.G.. Enfin l'insertion professionnelle a joué aussi beaucoup pour moi grâce à la coopération avec les différents services de l'ADAUHR comme l'équipe des Etudes territoriales, l'équipe du Traitement des données, le service d'Urbanisme local pour des renseignements plus juridiques, ...

# Lexique

***POS*** : Plan d'Occupation des Sols (voir annexe pour plus de renseignements)

***SEM*** : Société d'Economie Mixte. Elles sont chargées de gérer un service public local dans le cadre d'une concession ou d'affermage. Elles sont soumises au droit commun des SEM locales réformé par la loi du 7 juillet 1983 qui, tout en cherchant à favoriser leur liberté d'action, a voulu améliorer le contrôle exercé par les collectivités locales. Dotées du statut de société anonyme, 50 à 80% de leur capital social est désormais détenu par les collectivités locales qui ont la majorité des voix dans les organes délibérants. Des conventions, qui peuvent prendre la forme d'un traité de concession, contiennent un certain nombre de rubriques obligatoires fixant avec précision l'objet de l'aménagement, sa durée, les obligations des parties, les modalités du contrôle technique et financier, les conditions de rachat ou de résiliation, ...

On compte de nombreuses SEM en Alsace :

- SERM : Société d'Economie de la Région Mulhousienne
- SESA : Société d'Economie Sud Alsace
- SEMHA : Société d'Economie Mixte de Haute-Alsace

***ZAC*** : Zone d'Aménagement Concerté (voir en annexe pour plus de renseignements)

# Table des figures

Fig. 1 : Nombre et répartition des friches par commune ..... 22
Fig. 2 : Surface des friches par commune ..... 23
Fig. 3 : Localisation des friches ..... 25
Fig. 4 : Typologie des friches ..... 26
Fig. 5 : Catégories des friches ..... 28
Fig. 6 : Propriétaires actuels des friches ..... 29
Fig. 7 : Degré d'utilisation des friches ..... 31

# Bibliographie


- ***Géographie :***

BRUNET (R.), FERRAS (R.), THERY (H.), 1998, Les mots de la géographie - Dictionnaire critique, Reclus - La Documentation française, 518p.

- ***Droit de l'urbanisme :***

MORAND-DEVILLER (J.), 1998, Droit de l'urbanisme, Mémentos, Droit Public - sciences politiques, 201p.

- ***Etudes sur les friches :***

ADAUHR, 1998, Etude du potentiel de la friche commerciale du « mail » à Rixheim, 12p.

CHALINE (C.), 1999, La régénération urbaine, Que sais-je ?, PUF, 127p.

MARTINEZ (M.), 1998, Reconstruire la ville sur la ville, adef, 174p.

PERCHET (D.), 1998, La mise en valeur du patrimoine économique et industriel, Dossier d'experts – La lettre du cadre territorial, 173p.

S.E.M.H.A., 1998, Reconversion de la friche industrielle « Le Profil Industries » d'Orbey, 73p.

S.E.M.H.A., 1999, Dossier de création de la ZAC du quartier Kleinau à Malmerspach, 23p.